



STADT GEROLZHOFEN: GESTALTUNGSLEIFADEN ALTSTADT



IMPRESSUM

WEGNER STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. Bertram Wegner
Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin

Dezember 2010
Auftraggeber: Stadt Gerolzhofen

INHALT

1. GESTALTUNGSLEITFADEN

- 1.1 Zum Gestaltungsleitfaden 4
- 1.2 bisherige Planungen 5

2. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSZIELE FÜR DIE ALTSTADT

- 2.1 Städtebauliche Struktur, Merkmale des Stadtgefüges 6
- 2.2 Typologie und Prinzipien der Bebauung 8
- 2.3 Bauweise der Haupt- und Nebengebäude 11

3. ZIELE DER GEBÄUDEGESTALTUNG

- 3.1 Dach 12
- 3.2 Dachgauben und Dachaufbauten 14
- 3.3 Außenwände, Fassaden 16
- 3.4 Sonstige Fassadendetails 18
- 3.5 Putz und Farbe, Farbkonzept 20
- 3.6 Wandöffnungen 22
- 3.7 Gestaltung von Ladengeschäften 24
- 3.8 Fassadenbegrünung 26

4. BEISPIELE FÜR SANIERUNGSMASSNAHMEN

- 4.1 Energetische Modernisierung 28
- 4.2 Solaranlagen 29

5. FREIFLÄCHEN UND AUSSENANLAGEN

- 4.1 Hofabschlüsse, Einfriedungen, Hoftore 30
- 4.2 Hofräume, Gärten und private Freiflächen 32

5. KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

- 5.1 Förderprogramm 34
- 5.2 Fördermöglichkeiten 36

1.1 ZUM GESTALTUNGSLEITFADEN

Gestaltungsleitfaden

Neben den bereits durchgeführten Maßnahmen im Sanierungsgebiet und den Projekten aus dem Programm „Soziale Stadt“ will die Stadt Gerolzhofen nun auch Hilfestellung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes und der Gestaltung des privaten Gebäudebestandes geben.

Der Gestaltungsleitfaden hat zum Ziel, den typischen Charakter Gerolzhofens zu erhalten und zu fördern. Verfremdungen und Überformungen der vorhandenen ortsbildprägenden und / oder historischen Bausubstanz und ortsuntypische Gestaltungselemente, die zu einem beliebig austauschbaren Stadtbild führen können, sollen vermieden werden und gutes, dem Stadtbild förderliches Bauen erleichtert werden.

Zuschüsse aus dem Kommunalen Förderprogramm sollen ein Anreiz für private Bauherrn sein, bei der Gestaltung ihrer Gebäude zum Erhalt und zur Verbesserung des Stadtbildes beizutragen. Dies gilt sowohl für Neu- und Anbauten als auch für Umbau- und Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden.

Dieser Leitfaden zeigt zunächst die städtebaulichen Gestaltungsziele für Gerolzhofen unter Berücksichtigung der regional- und ortstypischen Gestaltungsmerkmalen auf. Anhand von positiven Beispielen aus Gerolzhofen werden dann konkrete Empfehlungen für die Gestaltung von Baukörpern (besonders hinsichtlich der Dachformen und Dachflächen) und von Fassaden sowie für die Gestaltung der Außenanlagen und privaten Freiflächen abgeleitet.

Die Empfehlungen aus dem Gestaltungsleitfaden sind Vorgaben für die Gewährung von Fördergeldern für privaten Vorhaben aus dem Kommunalen Förderprogramm.

1.2 BISHERIGE PLANUNGEN

Sanierungsgebiete

In den Jahren 1983 und 1993 wurden Teilbereiche der Altstadt als förmlich festgelegte Sanierungsgebiete ausgewiesen. Der gesamte historische Siedlungskern ist als Denkmalensemble eingetragen.

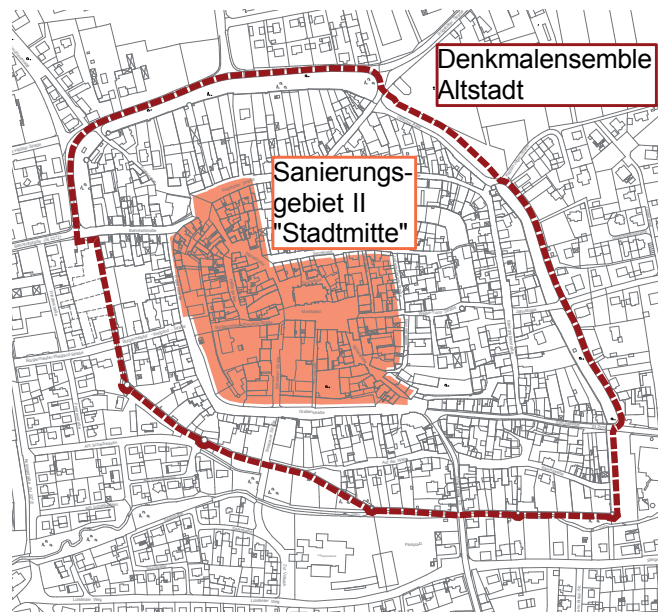
Folgende Bereiche sind in diesem Zusammenhang zudem wegen ihrer besonderen städtebaulichen Bedeutung hervorgehoben:

- Marktplatz/Marktstraße/Spitalstraße: Diagonalstraße mit gestaffelter Fluchtlinie und abwechslungsreichen, kleinen Dreiecksplätzen
- Rügshöfer Straße: nördliche Centvorstadt mit Ackerbürgerhäusern und zahlreichen Gasthäusern
- Salzstraße: einziger Straßenzug mit giebelständiger Bebauung (v.a. Ackerbürgerhäuser)
- Schuhstraße: Bereich der ehemaligen Spitalvorstadt mit geschlossen traufseitiger Bebauung (v.a. Handwerkerhäuser)

Soziale Stadt - Integriertes Handlungskonzept

Im Jahr 2009 wurde die Altstadt in das Programm der Städtebauförderung „Soziale Stadt“ aufgenommen.

In dem durch das Büro Wegner Stadtplanung aufgestellten integrierten Handlungskonzept ist ein Gestaltungsleitfaden sowie eine Bauberatung als Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln für Altbausanierungen im Rahmen des Bundes-Städtebau-Förderprogramms II „Soziale Stadt“ im Soziale-Stadt-Gebiet enthalten.



Abgrenzung der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete

2. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSZIELE FÜR DIE ALTSTADT

2. 1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR



Urkataster 1833



Schwarzplan 2008

Überlieferte Stadtstruktur

Der fast vollständig erhaltene mittelalterliche Stadtgrundriss mit den beiden Befestigungsringen aus dem 14. und 16. Jahrhundert ist auch heute noch in der Straßenführung und Bebauungsstruktur deutlich von den neueren, umliegenden Baugebieten zu unterscheiden. Die Bebauung der Altstadt war in den letzten Jahrhunderten keinen prägenden Veränderungen ausgesetzt.

Der historische Stadtkern im inneren Mauerring hat im Zentrum deutlich städtischen Charakter. Hier befinden sich der Marktplatz, das Rathaus sowie viele repräsentative Bürgerhäuser aus dem Mittelalter, die meisten stadtbildprägenden Gebäude befinden sich hier.

Prägend für den Kernbereich der Altstadt ist die Straßenachse Marktstraße - Marktplatz - Spitalstraße, diese Achse stellt heute die Haupteinkaufszone Gerolzhofens dar. Diese Achse verläuft diagonal zum ansonsten eher orthogonal angelegten Stadtgrundriss.

In den Randbereichen (äußerer Mauerring) findet man den ersten Wachstumsring mit eher ackerbürgerlicher Prägung (Stadterweiterung entlang der ehemaligen Landstraßen) im Norden und kleineren Handwerkerhäusern entlang der Schuhstraße sowie dem Mühlen- und Gerberviertel um den alten Mühlbach (Heute Bleichstraße).

Der äußerer Befestigungsring ist durch den fast vollständig umlaufenden Fußweg noch heute erlebbar, er bildet eine deutliche Grenze der Altstadt zu den neueren Baugebieten

Außerhalb dieses Mauerrings sind erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts neue Baugebiete (Gewerbe in Norden und Westen, Wohnen im Süden und Osten) entstanden.

Denkmalschutz

In der Altstadt Gerolzhofens gibt es einen hohen Anteil an denkmalgeschützter Bausubstanz. Diese konzentriert sich auf den inneren Befestigungsring, besonders entlang der Diagonalachse Marktstraße - Marktplatz - Spitalstraße und besteht aus Stadthäusern aus dem 15./16. Jahrhundert (z.B. Marktplatz 4), Bürgerhäusern aus dem 18. Jahrhundert (z.B. Marktstraße 1) sowie viele denkmalgeschützte Einzelbauteile wie Wappensteine, Türrahmungen etc.

Merkmale des Stadtgefüges

Die Altstadt weist in weiten Teilen intaktes städtebauliches Gefüge auf. Besonders im Bereich der inneren Stadtbefestigung ist das Quartier entlang Marktstraße, Rügshöfer Straße / Steingrabenstraße und Weiße-Turm-Straße in seinem geschlossenen historischen Straßen- und Parzellengefüge erhalten. Der innere Stadtkern ist sehr dicht bebaut.

Die geschlossene Bebauung entlang der Straßen und Gassen schafft die stadtbildprägenden Raumkanten, die Gerolzhofen das charakteristische mittelalterliche Stadtbild geben. Besonders deutlich wird dies am Marktplatz, der von stattlichen Bürgerhäusern eingerahmt wird.

Südlich des Marktplatzes stehen dominante Einzelgebäude wie die Alte Vogtei, das Bürgerspital, die Grabenschule und das Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft in weniger dicht bebauter Umgebung. Diese Reduktion der Bebauungsdichte wurden jedoch meist erst im Zuge von Umgestaltungsmaßnahmen in jüngerer Zeit geschaffen.

Die Quartiere außerhalb der historischen Stadtbefestigung weisen gemäß ihrer Entstehungszeit und ihrer Nutzung gemäß (Gewerbegebiete, Wohngebiete mit überwiegend Einfamilienhausbebauung) eine weit weniger dichte Bebauung als die Stadtmitte auf.



Schrägluftbild Altstadt

2.2 TYPOLOGIE UND PRINZIPIEN DER BEBAUUNG



Stadtmitte



Altes Amtshaus und Eulenturm überragen die Bürgerhäuser



Kaufmannshäuser am Marktplatz

Topographie und Höhenentwicklung der Gebäudesubstanz

Die Altstadt Gerolzhofens liegt auf einer Geländeterrasse mit einem Höhensprung im Süden von ca. 10 - 20 m zur darunter verlaufenden Volkach und bestimmt mit der Kirche und den Türmen der Stadtbefestigung die Fernwirkung der Stadt.

Im inneren Stadtkern befinden sich vorwiegend dreigeschossige Bürgerhäuser (besonders um den Marktplatz herum und in der Marktstraße), die übrige Bebauung ist meist zweigeschossig (Handwerker- oder Ackerbürgerhäuser).

Die privaten Gebäude werden von den öffentlichen und kirchlichen Bauten deutlich überragt, auch die Häuser des Stadtadels (Amtshäuser) nehmen eine Sonderstellung in der Stadtsilhouette Gerolzhofens ein.

Die Lage und Höhe der Bebauung spiegelt so deren Bedeutung wider; um den zentralen Marktplatzbereich mit der Stadtpfarrkirche Maria vom Rosenkranz und historischen Rathaus herum befinden sich die Häuser der Handwerker und Kaufleute mit größter Bebauungshöhe, in den Randbereichen nimmt mit der Bedeutung der Häuser auch deren Bebauungshöhe ab.

Im inneren Bereich der Altstadt ist somit auch die Sozialstruktur der mittelalterlichen Gesellschaft im Stadtgrundriss ablesbar: Der Adel und die freien Bürger (Kaufleute) hatten ihre Häuser nahe der Kirche und dem Rathaus am Marktplatz, die unteren sozialen Schichten wie Handwerker und einfache Landarbeiter wohnten eher in den Randbereichen.

Typologie der Bebauung nach Baustil und Nutzung

Ortsbildprägende Solitärbauten

In der Altstadt befinden sich mehrere sog. Amtshäuser, es handelt sich um ehemalige Adelshäuser / Amtshäuser (z.B. Verwaltungssitz des Hochstiftes Würzburg) auf größeren Grundstücken in repräsentativer Bauweise mit Treppen- oder Schweifgiebeln und Turmanbauten.

Sie beherbergen auch heute noch oft eine Sondernutzung wie z.B. die Verwaltungsgemeinschaft im ehemaligen Oberamtshaus oder das Seniorenwohnheim in der Alten Vogtei.

Mittelalterlich geprägte Bausubstanz in der Kernstadt

Der öffentlichen Raum ist in diesem Bereich geprägt durch geschlossene Bebauungskanten, die Grundstücke haben wenig bis keine privaten Freiflächen. Es handelt sich um Fachwerkhäuser und Putzbauten, die mittelalterliche Bebauung hat

meist ein steiles Satteldach, bei später gebauten Häusern finden sich Walm- bzw. Krüppelwalmdächer.

Heute werden diese Gebäude vorwiegend als Geschäftshäuser genutzt; oft mit einer Schaufensterzone im Erdgeschoss für Ladengeschäfte, in den oberen Geschossen finden sich Wohnungen oder Büroräume.

Bürgerhäuser Gründerzeit

Eher im äußeren Befestigungsring, z.B. in der Bahnhofsstraße befinden sich Bürgerhäuser aus der Gründerzeit. Sie sind meist zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und haben ein Mansard- oder Satteldach. Auch hier ist eine geschlossene Baukante und eine hohe Bebauungsdichte prägend, die Parzellen sind jedoch größer und verfügen über Freiflächen im Hinterhof oder dem rückwärtigen Grundstücksteil.

Heute befinden sich hier Wohn- und Geschäftshäuser, häufig ist eine Schaufensterzone mit Ladengeschäft im Erdgeschoss zu finden.

Handwerkerhäuser (Vorstadt)

Für die Wohn- und Handwerkerhäuser z.B. in der Schuhstraße ist eine dichte Bebauung auf kleinen Parzellen typisch, meist stehen die Häuser traufständig.

Heute überwiegt hier die Wohnnutzung, vereinzelt befinden sich im Erdgeschoss Ladengeschäfte sowie einige wenige Handwerksbetriebe.

Ackerbürgerhäuser

Das Wohnhaus der ackerbürgerlich geprägten Bebauung entlang der ehemaligen Landstraßen steht straßenbündig in Trauf- oder Giebelstellung, auf dem gleichem Grundstück befinden sich Wirtschaftsgebäude wie Schuppen, Stall und Scheune.

Von der Straße aus führt meist eine Einfahrt zu den rückwärtigen Wirtschaftsbereichen, die Einfahrten sind oft durch übermauerte Hoftore zur Straße hin abgeschlossen.

Diese Gebäude werden heute vorwiegend zum Wohnen genutzt, in der Rügshofer Straße sind einige Gastronomiebetriebe anzutreffen.



Gründerzeitliche Stadthäuser



Handwerkerhäuser (Vorstadtbebauung Schuhstraße)



Ackerbürgerhäuser Rügshöfer Straße



Beispiele für Aussengastronomie

Prinzipien der Freiraumnutzung

In der Stadtmitte:

In der Stadtmitte sind aufgrund der hohen Bebauungsdichte und der kleinen Parzellen kaum privat genutzte Freiflächen vorhanden.

Eine typische Nutzung für diese wenigen Flächen in den Stadtkernen ist traditionell die Außengastronomie, entweder in den privaten Innenhöfen auf der Parzelle selbst oder auf öffentlicher Fläche vor dem Gastronomiebetrieb, z.B. in der Spitalstraße.

In der Stadtmitte finden sich auch vereinzelt Stellplätze auf privaten Freiflächen, z.B. in der Breslauer Straße.

In den Randbereichen der Altstadt:

Außerhalb des Altstadtkerns sind noch Höfe im traditionellen Sinn zu finden, z.B. in der ackerbürgerlich geprägten Bebauung entlang der Rügshöfer Straße.

Diese Hofflächen sind oft noch aufgrund ihrer früheren Nutzung als Wirtschaftsfläche großflächig versiegelt und nur teilweise als Wohnfreiraum mit Aufenthaltsqualität genutzt. Ausnahmen sind die größeren Gartenflächen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen zur Stadtmauer hin sowie im ehemaligen Stadtgraben.

Gründerzeitliche Bebauung:

Besonders die freistehenden Stadthäuser haben eine Vorgartenzone, die Freiflächen sind hier eher als Ziergarten gestaltet.

2.3 BAUWEISE UND BEBAUUNGSDICHTE

Stadtbildprägende Raumkanten

Die wichtigen stadtbildprägenden Raumkanten in der Altstadt sind bis heute erhalten, sie definieren den öffentlichen Raum und prägen das erhaltenswerte Stadt- und Straßenbild Gerolzhofens.

Im Schwarzplan sind südwestlich des Marktplatzes die Eingriffe in die historische Baustruktur aus späterer Zeit sichtbar (fehlende Raumkanten, geringere Bebauungsdichte).

Die Bewahrung der traditionell überlieferte Parzellenstruktur, der vorhandenen Bebauungsdichte und der Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück ist unerlässlich für den Charakter des Quartiers. Das Aufreißen der Raumkanten und die Platzierung eines Gebäudes z.B. mittig auf dem Grundstück kann das traditionell überlieferte Erscheinungsbild eines ganzen Straßenzuges nachhaltig stören.

Stellung der Haupt- und Nebengebäude

Die Wohnhäuser bzw. die Hauptgebäude prägen das Straßenbild, die Nebengebäude treten in Gerolzhofen nur selten entlang des Straßenraums in Erscheinung.

Entlang der Rügshöfer Straße und im Süden (z.B. in der Bleichstraße) sind die Nebengebäude aus handwerklicher oder landwirtschaftlicher Nutzung im hinteren Teil des Grundstücks angeordnet, im zentraleren Bereich der Altstadt spielen Nebengebäude eine untergeordnete Rolle.



Stadtbildprägende Raumkanten in der Altstadt

Empfehlung

Die vorhandene Bebauungsstruktur soll in ihrer Auswirkung auf das Straßenbild erhalten werden.

Neubauten sollen sich in ihrer Gebäudestellung und Gebäudeform an der umgebenden Baustruktur orientieren

Die Dichte der Bebauung soll sich grundsätzlich am umgebenden Bestand und der Typologie der Baustruktur orientieren

Abweichung von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO gewähren, wenn es die ortstypische Bauweise erfordert (Entscheidung im Einzelfall)

3. ZIELE DER GEBÄUDEGESTALTUNG

3.1 DACH



Typische Bauweise und Gestaltungsmerkmale

Dachlandschaft:

Die Dachlandschaft Gerolzhofens ist hinsichtlich der Dachformen sehr differenziert. Trotz der unterschiedlichen Dachformen wirkt die Dachlandschaft aufgrund der einheitlichen Farbgebung und des sparsamen Umgangs mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten in sich geschlossen.

Dachformen:

Charakteristisch für die älteren Bauten ist die einfache fränkische Satteldachkonstruktion, meist mit knapper Trauf- und Ortgangsbildung. Die Satteldächer weisen eine relativ steile Dachneigung auf, die Dachabschlüsse sind einfach und schmucklos gehalten.

Viele Bürgerhäuser späterer Bauzeit haben ein Mansard-, Walm- oder Krüppelwalmdach. Bei diesen Dachformen kommen zeittypische Schmuckelemente wie Dachreiter und profilierte Gesimse vor.

Untypisch sind Flach- oder Pultdächer, komplexe oder asymmetrische Dachformen und Dachverschneidungen, größere Dacheinschnitte kommen fast nicht vor. Ruhige, geschlossene Dachflächen ergeben eine gute Einbindung in die Dachlandschaft.

Dachdeckung:

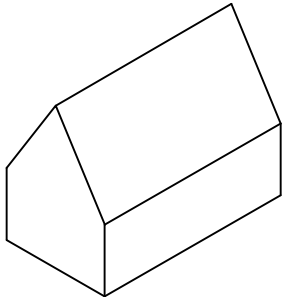
Die übliche Deckung besteht aus Dachpfannen bzw. Falzziegeln oder einer Biberschwanzdeckung. Für private Gebäude werden überwiegend rote bis rotbraune matte Farbtöne verwendet.

Sonderbauten wie Kirche, Befestigungstürme oder die Amtshäuser haben oft eine graue bzw. schieferfarbene Eindeckung.

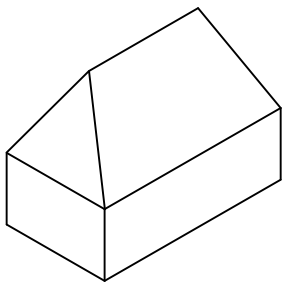
Glänzende oder glasierte Eindeckungen sowie Farben außerhalb des Spektrums rot - rotbraun - braungrau sind untypisch und stören die Geschlossenheit der Dachlandschaft nachhaltig.



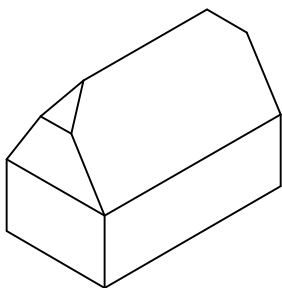
Dachtypologien



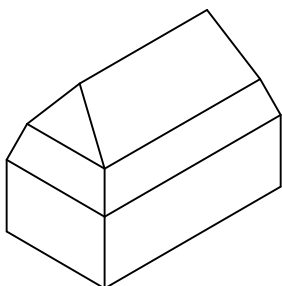
Satteldach



Walmdach



Krüppelwalmdach



Mansarddach



Dachlandschaft um den Marktplatz herum

Farbspektrum der Dachdeckung:



Empfehlung

Erhalt der traditionellen, ruhigen Dachlandschaft hinsichtlich der einfachen Dachformen und der typischen Farbe der Eindeckung

Neu- und Umbauten sollen sich an die umgebenden Dachflächen in Form und Farbe anpassen und so in das Ortsbild einfügen

Bevorzugte Dachform: symmetrisches Satteldach, Dachneigung ca. 38 - 55°

Dacheinschnitte und komplexe Verschneidungen von Dachformen vermeiden

Knappe Trauf- und Ortgangsbildung, geringe Dachüberstände

Dachdeckung : rot, rotbraun.

Erscheinungsbild: naturfarben gebrannter Ziegel, keine glänzenden / glasierten Oberflächen

Verwendung ortstypischer Ziegelformen, z.B. Hohlfalzziegel, Biberschwanz

3.2 DACHGAUBEN UND DACHAUFBAUTEN



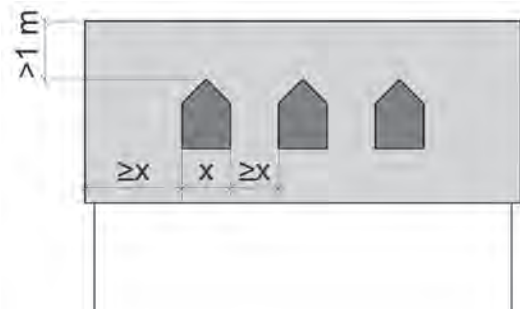
Typische Bauweise und Gestaltungsmerkmale

In früheren Zeiten war der Dachboden meist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und diente als Trockenboden, deshalb sind größere Dachgauben untypisch für diese Bauform. Gerade die mittelalterlich geprägten Gebäude verzichteten nahezu komplett auf Dachaufbauten. Gab es überhaupt Gauben, so waren diese sehr knapp dimensioniert und ordneten sich der Dachfläche des Hauptdaches unter. Meist handelt es sich um traufnahe kleine Satteldach- oder Schleppgauben.

Generell untypisch für die fränkischen Dachlandschaften sind z.B. Zwerchgiebel oder große, die Dachfläche dominierende Gauben.

Bei spätere Bauten, besonders den Bauten aus der Gründerzeit sind die Dachaufbauten deutlich abwechslungsreicher gestaltet, es finden sich Zwerchgiebel sowie Gauben verschiedener Größe. Diese Dachaufbauten sind jedoch stets streng in die Gesamtgestaltung der Gebäudefassade eingebunden.

Untypisch ist ein großflächiges Öffnen der Dachfläche.



Grundsätze für die Gestaltung und Anordnung von Dachgauben bei Neu- und Umbauten

- Gauben je Dachseite einheitlich gestalten
- bevorzugt werden stehende Satteldachgauben oder, bei steileren Dächern, Schleppgauben
- Keine übereinanderliegenden Gauben / Dachliegefenster
- Alle Gauben / Dachliegefenster sollen auf einer Höhe liegen
- Lage der Gauben in Art, Größe und Symmetrie an die Fassadengestaltung des Gesamtgebäudes anpassen
- Dachgauben sollen insgesamt in ihrer Summe höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen
- Abstände der Gauben zueinander, zum First und zum Dachrand siehe Skizze
- Dacheinschnitte im Zusammenhang mit Dachgauben sollen insgesamt nur bis zu 1/3 der Firstlänge betragen und sich möglichst auf die vom öffentliche Straßenraum abgewendeten Gebäudeseiten beschränken

Empfehlung

Zurückhaltende Gestaltung von Dachaufbauten und Dachfenstern hinsichtlich Form und Material

Anpassung von Gauben an die Gestaltung des Hauptdaches hinsichtlich Dachdeckung und Dachform sowie Materialwahl

Sparsamer Einsatz von Dachgauben, Dachliegefenstern und sonstigen Aufbauten

Antennen sollten weder den First überragen noch vom öffentlichen Raum aus einsehbar sein

Parabolantennen sollten in der Farbgebung der Fassade angepasst werden

Berücksichtigung des historischen Kontextes (Typologie des Hauptgebäudes und der umgebende Bebauung) bei der Gestaltung von Gauben, besonders bei Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen im Bestand.

3.3 AUSSENWÄNDE, FASSADEN



Typische Bauweise und Gestaltungsmerkmale

Außenwände

Typisch ist eine massive Bauform mit ziegelgedecktem Dach. Die Außenwände bilden in der Regel eine klare Grundform auf rechteckigem Grundriss ohne nennenswerte Vor- und Rücksprünge.

Die Verwendung heimischer Baumaterialien prägt das Erscheinungsbild der Gebäude.

Charakteristisch für das Stadtbild sind:

- Fachwerkkonstruktionen
- Natursteinmauerwerk
- verputzte Lochfassaden

Die Gewände der Fenster und Türen bestehen oftmals aus Sandstein.

Untypisch sind Fassadenverkleidungen mit Kunststoff, großflächige Einblechungen, geflieste Sockel oder Fassadenteile in nicht massiver Konstruktionsweise (Stahl - Glas).

Fassaden

Prägend für Gerolzhofen ist - unabhängig von der Art der Konstruktion - die Lochfassade mit eher kleineren Fenstern und stehenden Fensterformaten in gleichmäßiger Reihung. Die Fensteröffnungen sind in einer Fassade überwiegend gleich groß.

Häufig findet man Putzfassaden aus dem Zeitraum von Barock bis Gründerzeit / Historismus, diese zeigen waagerechte Gliederungselemente und zeittypische Ausstattungs- und Schmuckdetails.

Das Stadtbild störend sind z.B. größere oder unterschiedlich dimensionierte Fensterflächen, liegende Fensterformate und großflächige Öffnungen der Fassade im Eingangsbereich, z. B. Glasbausteine zur Belichtung des Treppenhauses.

Die Ausbildung der Sockel erfolgt meist putzbündig bzw. analog der Fenster- und Türgewände in Naturstein.



Empfehlung

Erhalt bzw. Wiederherstellung der ortstypischer bzw. historischer Fassadengestaltung

Fassadengestaltung: Naturstein / Sichtmauerwerk, historisches Fachwerk, Putz

Erhalt bzw. Freilegung von Natursteingewänden bzw. historischen Baudetails

Erhalt der typischen Lochfassade mit stehenden Fensterformaten, schlanken Profilen und Sprossenteilung

Adaption dieser Fensterformate auch für Neu-, Um- und Anbauten (Veränderungen an der Fassade sollen sich an historischen Vorbildern orientieren)

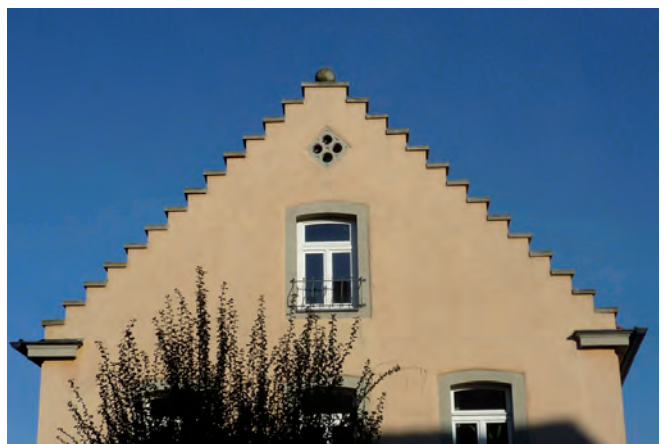
Fachwerke nur im Kontext mit historisch gewachsenem Umfeld / historisch belegt

Beseitigen ortsfremder Fassadenverkleidungen bei Sanierungsmaßnahmen

Nachträgliche Wärmedämmung auf Gebäudegestalt abstimmen

Zurückhaltende Fassadenfarben mit Farbakkenten, z.B. Fensterläden, Gewände, ggf. Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde

3.4 SONSTIGE FASSADENDETAILS



Typische Bauweise und Gestaltungsmerkmale

Giebelgestaltung

Besonders bei repräsentativen Gebäuden wie den Amtshäusern finden sich oft Schmuckgiebel, z.B. der gotische Treppengiebel des alten Rathauses oder der Volutengiebel des ehemaligen Oberamts-hauses aus der Renaissance, meist in Verbindung mit gliederndem Fassadenschmuck im Giebelbereich.

Auch einige Bürgerhäuser z.B. in der Rügshöfer Straße haben besondere Giebelformen zum Schmuck der ansonsten einfach gehaltenen Baukörper.

Sonstige Anbauten

Vielen repräsentativen Bauten (Kaufmannshäusern) besonders im zentralen Altstadtbereich um den Marktplatz haben Anbauten wie Erkertürmchen oder Hoftürme, z.B. der Sechseckturm des Echterhofs in der Weiße-Turm-Straße.

Schmückende Details

Besonders an Gebäuden aus der Barockzeit bis hin zur gründerzeitlichen Epoche sind zahlreiche schmückende Details zu finden, z.B. waagerechte Gliederungselemente, Ecklisenen oder Traufgesimse mit friesartigen Ornamenten.

An einigen Häusern finden sich in die Fassade eingelassene Nischen mit Heiligenfiguren, meist zentral im oberen Teil des Giebels angeordnet.

Balkone und Vordächer

Die Wohnhäuser in der historischen Altstadt verfügen üblicherweise nicht über einen Balkon. Balkone und Terrassen wurden meist in späterer Zeit angebaut, ebenso stammen Vordächer zur Überdeckung von Eingängen oder Terrassen meist aus späterer Zeit.

Es gibt somit für Balkone, Balkonverkleidungen und Vordächer besonders bei der aus dem Mittelalter und der Renaissance stammenden Bausubstanz keine historischen Vorbilder.

Oftmals wirken diese Elemente durch die Verkleidungen mit neueren Materialien oder ortsfremden Gestaltungen störend im Stadtbild. Untypisch sind „städtische“ Elemente wie Kunststoff, Glas oder Metall als prägende Materialien für den Eingangsbereich sowie flächige Balkonverkleidungen aus Kunststoff oder Metall.

Empfehlung

Erhalt und Pflege der historischen Bauteile

Anbauten wie Balkone und Wintergärten sind als untergeordnete Bauteile in der gleichen Formensprache wie der Hauptbaukörper zu gestalten

Vordächer sollen sich als funktionelle, untergeordnete Bauteile in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen und sich in ihren Dimensionen dem Haupthaus unterordnen

Bei der Verwendung moderner Materialien zurückhaltende Gestaltung bevorzugen

Pro Eingangsbereich nur ein Vordach

3.5 PUTZ UND FARBE, FARBKONZEPT



Putz und Farbe

Das Stadtbild ist trotz den Fachwerk- und Natursteinfassaden wesentlich durch die Farbgestaltung der verputzten Fassaden bestimmt. Die Farbgestaltung der Fassaden verleihen einzelne Straßenzügen und Teilbereichen der Altstadt ihre individuelle Prägung.

Üblich sind Glattputze oder feine Kratz- und Spritzputze mit Farbanstrich, stark gemusterte oder strukturierte Dekorputze sind untypisch.

Farbgestaltung Randbereiche

In den Randbereichen der Altstadt ist eine eher zurückhaltende Farbgebung der Häuser prägend. Die Putzflächen sind in hellen, gedeckten Farben gehalten, Fenster und Eingänge sind meist in hellen, natürlichen Farbtönen abgesetzt. Mit Farbakzenten wird sehr sparsam umgegangen.

Schmuckelemente auf der Fassade wie andersfarbig abgesetzte Bereiche, Umrandungslinien etc. sind nicht üblich. Störend für das Ensemble ist ebenfalls eine betont auffallende Farbgebung sowie modern wirkende, kräftige oder kühle Farbtöne.

Farbgestaltung Kernbereich

Im Kernbereich der Altstadt ist eine kräftigere Farbgebung der Fassaden vorzufinden, besonders um den Marktplatz herum dominieren kräftigere warme Farbtöne im Farbspektrum beige - ocker - gelb - orange - rot.

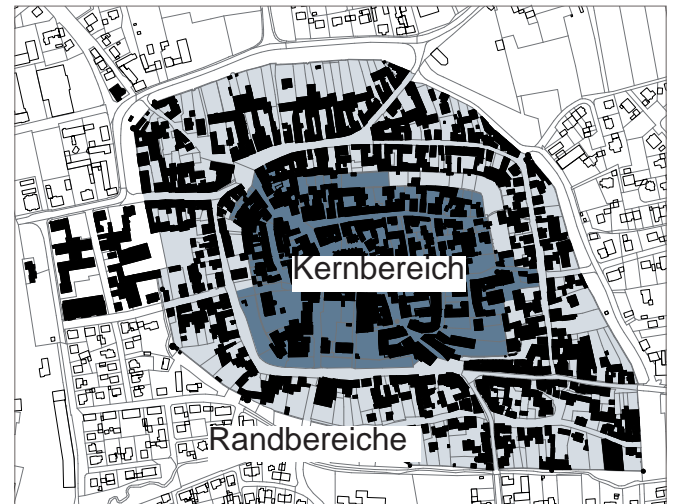
Akzente in der Fassade werden durch andersfarbige Fenster- und Türgewände, farbige Gestaltung der Fensterläden sowie Gesimse und Ecklisenen gesetzt. Hier sind sowohl hellere Töne als die Fassade als auch kräftige Akzentfarben üblich.

Farbkonzept

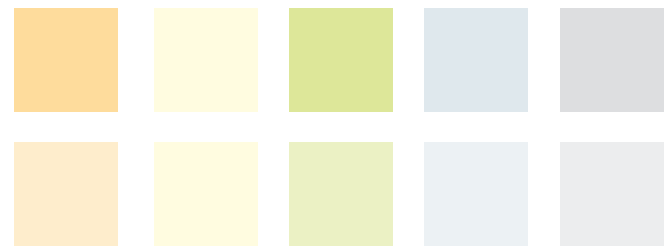
Die Farbgebung der Fassaden kommt eine wichtige Aufgabe beim Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes eines Straßenzuges bzw. eines gesamten Quartiers zu. Das Zusammenwirken von Farben benachbarter Gebäude und Bauteile ist zu beachten.

Bei der Neugestaltung einer Fassade ist somit die Berücksichtigung der Gebäudetypologie und der Charakteristik der umgebenden Bebauung unerlässlich.

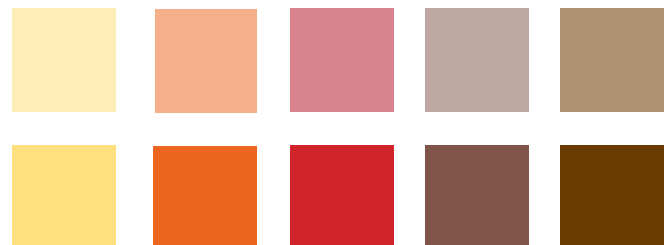
In einem Farbkonzept sollen für ein Gebäude die Farben aller Bauteile aufeinander abgestimmt werden, auch sonstige Fassadendetails wie Beschriftungen oder Werbeanlagen sollen in das Farbkonzept mit einbezogen werden.



Mögliche Fassadenfarben Randbereiche



Mögliche Fassadenfarben Kernbereich



Empfehlung

Bei historischen Bauten wenn möglich Orientierung an der ursprünglichen Farbgebung

Orientierung der Fassadenfarben am Farbkonzept - ggf. Beratung durch die Gemeinde oder die zuständige Denkmalschutzbehörde

Farbakzente durch Schmuckfarben sparsam einsetzen

Naturfarben sind durchgefärbten Putzen, besonders im historischen Kontext, vorzuziehen

3.6 WANDÖFFNUNGEN



Typische Bauweise und Gestaltungsmerkmale

Eingang

Bei den Bürger- und Kaufmannshäusern sind die Eingangstüren detailreich gestaltet und oft eingerahmt durch profilierte oder reich verzierte Gewände.

Die traditionellen Eingangstüren sind aus Holz, sie haben oft einen Glasausschnitt zur Belichtung des Eingangsbereichs und zur Sichtkontrolle.

In den ackerbürgerlich geprägten Bereichen Gerolzhofens wird besonders bei ehemaligen Hofstellen die Hauseingangstüre nicht eigens hervorgehoben, wichtiger ist die Gestaltung des Hoftores mit einem großen Tor für Fahrzeuge (früher: landwirtschaftliches Gerät) und einer kleineren Pforte für Fußgänger. Manchmal verfügt auch das große Hoftor über einen eigenen kleinen Öffnungsflügel für Besucher / Fußgänger.

Eine betont moderne Gestaltung des Eingangsbereiches stört das Ortsbild, ortsuntypisch sind Türen oder Türelemente aus Kunststoff oder die Verwendung auffälliger Stahl - Glas - Konstruktionen mit modernen Zierelementen.

Fenster

Die Fenster der älteren Gebäude haben fast durchgehend ein stehendes Rechteckformat, sie sind üblicherweise zweiflügelig und haben eine mittige Sprossenteilung oder sind als Galgenfenster ausgeführt.

Bei größeren Bauten in repräsentativer Lage (z.B. um den Marktplatz herum) finden sich in den Erdgeschosszonen oft abweichende Fensterformate mit Rundbögen.

Die Fenster in Putz- und Natursteinfassaden sind meist mit Steingewänden eingefasst und zum Schutz mit Klappläden aus Holz ausgestattet.

Typisch sind meist weiß gestrichene oder naturbelassene / lasierte Holzfenster mit schlanken Profilen.

Untypisch ist die Verwendung von unproportionierten Elementen wie breiten Kunststoffprofilen, aufgesetzten Rolladenkästen sowie vorgetäuschte Teilungen wie aufgeklebte oder aufgesetzte Sprossen und Verglasungen mit Ornamentgläsern, getönten oder strukturierten Gläsern.



Beispiel für eine zeitgemäße Fenstergestaltung im historischen Umfeld

Empfehlung

Historische Eingangstüren erhalten und restaurieren

Holztüren bevorzugen

Gestaltung des Eingangsbereichs passend zum Gebäude und dem dörflichen Umfeld

Erhalt und Sanierung von historischen Holzfenstern

Keine Kunststofffenster, schlanke Profilierung bevorzugen

Klapp- oder Schiebeläden sind aufgesetzten Rolladenkästen vorzuziehen

Bei der Verwendung moderner Materialien zurückhaltende Gestaltung bevorzugen

3.7 GESTALTUNG VON LADENGESCHÄFTEN



Typische Bauweise und Gestaltungsmerkmale

Schaufenster

Große Fenster im Erdgeschoss werden - idealerweise ohne Veränderung der Fensterform - als Schaufenster für Ladengeschäfte genutzt ohne die Fassadengestaltung wesentlich zu verändern. So kann ein lebendiges, traditionelles Stadtbild bewahrt werden.

Untypisch sind großflächige Verglasungen, z.B. als Fassadelemente ohne sichtbare Teilung. Solch eine moderne Gestaltungsweise der Fassade kann nicht nur den Charakter des Gebäudes sondern des gesamten Straßenzuges negativ verändern.

Ausleger, Beschilderungen

Werbeschilder und Schriftzüge an der Fassade sind bei Ladengeschäften in der Stadtmitte ein wichtiger Teil der Fassadengestaltung, jedoch sind gerade in der historischen Altstadt die Belange des Ensembleschutzes höher zu gewichten als der Wunsch nach möglichst auffälligen Werbeanlagen.

In früherer Zeit wurden Beschriftungen oft plastisch in die Putzfassade eingebettet, diese Ausarbeitung findet sich noch an einigen Geschäftshäusern in Gerolzhofen.

Zahlreiche Geschäfte und Gastronomiebetriebe haben schön gestaltete schmiedeeiserne Werbeausleger, die als Maßgabe für Werbeanlagen in der Stadtmitte dienen.

Im Kontext der historischen Altstadt sind Schriftzüge und Logos als auf die Wandfläche aufgemalte oder aufgesetzte Buchstaben aus Metall, Stuck oder Glas mit dezenter Beleuchtung passend.

Grelle Farben, blendende oder bewegliche Lichtwerbungen oder flächige Werbeanlagen sowie beklebte Fensterflächen und ausladende Markisen in bunten Farben oder mit Werbeaufdrucken stören das Stadtbild nachhaltig und überformen und verfremden die traditionellen Bauformen.

Empfehlung

Schaufenster nur im Erdgeschoss zulässig

Gliederung der Schaufensterflächen in stehende bis quadratische Formate

Sparsamer Einsatz von modernen Gestaltungselementen wie Glas, Stahl etc.

Im historischen Kontext soll die Fassadengestalt mit ihrer Fensterteilung und ihren Fenstergrößen erhalten bleiben

Öffnungen für Schaufenster auf die Fassadengestaltung abstimmen

Rückbau von funktionslosen Schaufenstern

Werbeanlagen oder Beschriftungen sollen sich dem traditionell geprägten Umfeld hinsichtlich ihrer Gestaltung anpassen und der Gebäudegestaltung unterordnen

Beschilderungen und Beschriftungen in traditioneller, handwerklicher Gestaltung sind vorzuziehen

Beschriftungen an Fassaden möglichst einzeilig, horizontal angeordnet

3.8 FASSADENBEGRÜNUNG



Typische Bauweise und Gestaltungsmerkmale

Die in der historischen Altstadt oft knapp bemessenen privaten Freiflächen sind oftmals aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung der Anwesen weitgehend versiegelt; es bleibt also wenig Raum für „Grün“ in den Ortskernen.

In Gerolzhofen ist die Fassadenbegrünung ein häufiges Gestaltungselement mit langer Tradition.

Die Stadt bietet bereits seit einigen Jahren Hauseigentümern im Rahmen eines kommunalen Programms an, die Hausfassaden mit Wein- oder Rosenstöcken oder Kletterpflanzen wie Klematis oder Kletterhortensien zu bepflanzen. Die Stadt übernimmt hierbei das Anlegen von Pflanzlöchern entsprechend dem vorhandenen Bodenbelag und stellt die gewünschte Pflanze zur Verfügung. Lediglich für geeignete Klettermöglichkeiten an der Fassade hat der Hauseigentümer zu sorgen.

Die Begrünung der Fassaden stellt so eine flächensparende Maßnahme zur Aufwertung des Wohnfreiraums dar und trägt positiv zur Gestaltung des Stadtbildes bei. Man findet in der Region sowohl selbstklimmende Pflanzen wie z.B. wilden Wein als auch Schling- und Rankpflanzen, die ein Spalier an der Fassade als Kletterhilfe benötigen.





Fassadenbepflanzung als lebendiges Gestaltungselement

Empfehlung

Fassadenbegrünung nach traditionellem Vorbild erhalten bzw. anbringen

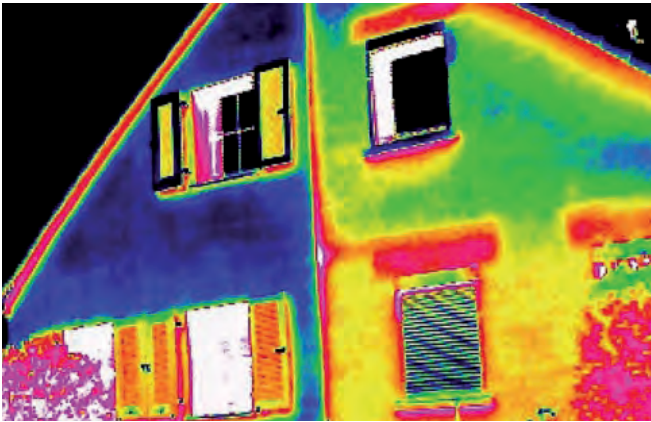
Fassadenbegrünung auch als Gestaltungselement bei Neu- und Umbauten berücksichtigen

Fassadenbegrünung zur Belebung von fensterlosen Fassaden, besonders zum öffentlichen Raum

Bevorzugt Verwendung regionaltypische Arten, dies sind z.B. Efeu, Knöterich, Echter Wein, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensien, Kletterrosen oder Geißblatt

4. BEISPIELE FÜR SANIERUNGSMASSNAHMEN

4.1 ENERGETISCHE MODERNISIERUNG



Dämmung der Aussenfassade reduziert die Energieverluste erheblich



Erhaltenswerte Fassadendetails machen Aussendämmung problematisch

Energetische Sanierung

Bei der energetischen Sanierung von ortsbildprägenden oder denkmalgeschützten Gebäuden ist es sinnvoll, ein Konzept aufzustellen, welches die Senkung des Energieverbrauches mit der Beibehaltung des Charakters der Bausubstanz in Einklang bringt.

Schwachstellen von Gebäuden aus einer Bauzeit vor den 1950er Jahren aus energetischer Sicht sind:

- Fehlende Dämmung von Fassade, oftmals auch der Kellerdecke und des Dachstuhls
- Baukonstruktiv bedingte Wärmebrücken, z.B. Rolladenkästen, auskragenden Geschossdecken für Balkone
- Veraltete Heizanlagen, fehlende Dämmung der Leitungen
- Teilweise noch Einfachverglasungen bei Fenstern und Türen

Um gezielt die Schwachstellen des eigenen Objektes beheben zu können, kann eine detaillierte Energieberatung sinnvoll sein, die höchsten Energieverluste in Altbauten sind jedoch erfahrungsgemäß über die Außenwände sowie die Fenster zu verzeichnen. Eine energetische Sanierung der Außenhaut des Gebäudes senkt also die laufenden Kosten deutlich.

Zudem gibt es Fördermöglichkeiten wie z.B. das KfW - Programm „Energieeffizient Sanieren“. Hier besteht auch die Möglichkeit, für denkmalgeschützte Bausubstanz Ausnahmegenehmigungen vom Anforderungsniveau für eine Förderung zu erhalten.

Fassadendämmung

Die wichtigste Maßnahme zur energetischen Modernisierung ist generell die Dämmung der Fassade. Die Anbringung einer Außendämmung kann jedoch die Gestaltung der Fassade durch Verändern der Proportionen sowie Überdecken von prägenden Fassadendetails nachhaltig beeinträchtigen. Gerade bei denkmalgeschützten Gebäuden mit historischen Fassadendetails ist von einer Aussendämmung abzuraten.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer Innendämmung, die jedoch bauphysikalisch aufwändiger ist und somit einen höheren Planungsaufwand erfordert.

Als Kompensation kann die Nutzung regenerativer Energien zur Deckung des restlichen Energiebedarfes dienen.

4.2 SOLARANLAGEN



Beispiele für Photovoltaikanlagen in Gerolzhofen

Die Nutzung regenerativer Energien ist ein wichtiger Baustein für die Gebäudesanierung, die Nutzung solarer Energie, besonders Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wird im historischen Umfeld jedoch oftmals kontrovers diskutiert.

Sonnenkollektoren auf Dachflächen werden oft als Fremdkörper in der historischen Dachlandschaft empfunden, leisten jedoch gerade bei Altbauten mit generell schlechter Energiebilanz einen wichtigen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien und zur CO₂ - Einsparung.

In Gerolzhofen sind auch im Altstadtbereich vereinzelt Sonnenkollektoren auf Dachflächen vorzufinden. Generell ist jedoch gerade im Bereich der historischen Altstadt ein sensibler Umgang mit flächigen Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Stromerzeugung und Brauchwassererwärmung) unerlässlich.

Empfehlung

Überliefertes Erscheinungsbild und charakteristische Merkmale der Fassade erhalten

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in ihrer Dimensionierung auf den Energieverbrauch im Gebäude abstimmen

Vollflächiger Bau von Photovoltaikanlagen ohne störende Unterbrechungen durch Gauen, Kamine, Dachfenster usw.

Bevorzugte Anbringung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf Gebäudeseiten, die nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind

Bei sensiblen Standorten / denkmalgeschützten Gebäuden Integration der Module in die Dachfläche (z.B. Solardachziegel)

5. FREIFLÄCHEN UND AUSSENANLAGEN

5.1 HOFABSCHLÜSSE, EINFRIEDUNGEN, HOFTORE



Typische Bauweise und Gestaltungsmerkmale

Grundstücksabschlüsse zum Straßenraum

Im dicht bebauten Stadtkern spielen Grundstückseinfriedungen aufgrund der meist fehlenden Freiflächen der Parzellen eine untergeordnete Rolle.

In den äußeren Bereichen der Altstadt, besonders der ackerbürgerlich geprägten Baustruktur, tragen die Hofabschlüsse jedoch wesentlich zur räumlichen Begrenzung des Straßenraums bei. Die geschlossene Baulinie der Hauswände und Einfriedungen zur Erschließungsstraße hin prägen das Erscheinungsbild der Straßenzüge.

Gemauerten Einfriedungen haben oft eine Überdachung bzw. Mauerabdeckung mit Ziegeln zum Schutz vor Witterungseinflüssen. Verkleidungen wie Fliesen sind an Mauern ortsuntypisch.

Hoftore sind traditionell als einfache Holzkonstruktion ausgeführt. Die oft massiven Einfriedungen mit einem großen Hoftor für Fahrzeuge und einer Pforte für Fußgänger schaffen den Übergang zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlichem Straßenraum.

Ein Aufreißen dieser Raumkante durch abweichende Gestaltung der Hofeingänge oder ungünstige Stellung der Gebäude schaden nachhaltig das Stadtbild.

Bei vielen Wohn- oder Bürgerhäusern, z.B. in der Entengasse oder der Schallfelder Straße sind Hof-tore aus Stahlkonstruktionen oder Metallverkleidungen vorzufinden.

Untypisch und das Stadtbild störend sind Torverkleidungen aus Kunststoff oder in glänzenden, grellen Farben.

Einfriedungen von Gärten

Die rückwärtigen Einfriedungen der Gärten oder zu anderen Grünräumen erfolgt typischerweise durch einen einfachen Holzlattenzaun.

Maschendrahtzäune als Grundstücksabgrenzung sind eher in den neueren Baugebieten zu finden, für den historischen Altstadtkern stellen sie keine geeignete Einfriedung dar und wirken, gerade ohne ausreichende begleitende Bepflanzung, störend.

Empfehlung

Erhalt und Sanierung von historischen Toranlagen

Ortsfremde Materialien ersetzen

gemauerte Einfriedungen in Naturstein ausführen oder in Putz wie die Fassade

zurückhaltende Farbgestaltung der Einfriedungen passend zur Formensprache des Gebäudes

5.2 HOFRÄUME, GÄRTEN UND PRIVATE FREIFLÄCHEN



Typische Bauweise und Gestaltungsmerkmale

Private Grünflächen tragen positiv zum Erscheinungsbild der Stadt bei und sind aus ökologischen Gründen von Bedeutung.

Bei den vorhandenen privaten Grünbereichen innerhalb der Altstadt handelt es sich meist um die rückwärtigen Grundstücksflächen langgestreckter Parzellen wie z.B. in der Rügshöfer Straße. Auch die Fläche in dem noch heute durch Stadtmauern begrenzten ehemaligen Stadtgraben zwischen Rügshöfer Straße / Steingrabenstraße und Salzstraße wird als private Gartenfläche genutzt, sie ist durch die Lage im Blockinneren vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar.

Diese Flächen werden von den Eigentümern meist als private Gartenflächen und Wohnfreiflächen genutzt.

Untypisch für die Region ist die Verwendung von Nadelgehölzen, Thuja sowie reine Ziergärten oder Rasenflächen ohne Funktionszuweisung.

Im zentralen Altstadtbereich gibt es nur sehr wenige private Freiflächen und keine nennenswerten privaten Grünstrukturen.

Die Freiflächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen sind inzwischen oftmals durch Betonpflaster oder Asphaltbelag großflächig versiegelt, auch wenn die Hoffläche nicht mehr von landwirtschaftlichen Maschinen befahren werden muss. Bei Neugestaltungen von Freiflächen sind großflächige Versiegelungen jedoch nicht mehr gerechtfertigt.





Beispiel begrünter Innenhof



gepflasterter Hof mit Hausbaum

Empfehlung

Die Entsiegelung privater Freiflächen dient der Aufwertung der Wohnfreiflächen und des Stadtklimas

Ökologischer Aspekt der Entsiegelung: Regenwasserversickerung, besseres lokales Klima)

Die Versiegelung von Freiflächen soll auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden

Notwendige Versiegelungen besser als Pflasterfläche anstatt Asphalt

Hausbäume erhalten / anpflanzen, Schutz vorhandener Großbäume

Wiederauflebenlassen der traditionellen Haus- und Bauergärten in den äußeren Altstadtbereichen

Verwenden heimischer Arten und standortgerechter Pflanzen und Gehölze, dies sind z.B. Obstbäume, Walnuss, Linde, Flieder, Holunder, Haselnuss, Rosen, Phlox, Pfingstrosen, Frühjahrsblüher und Sommerblumen

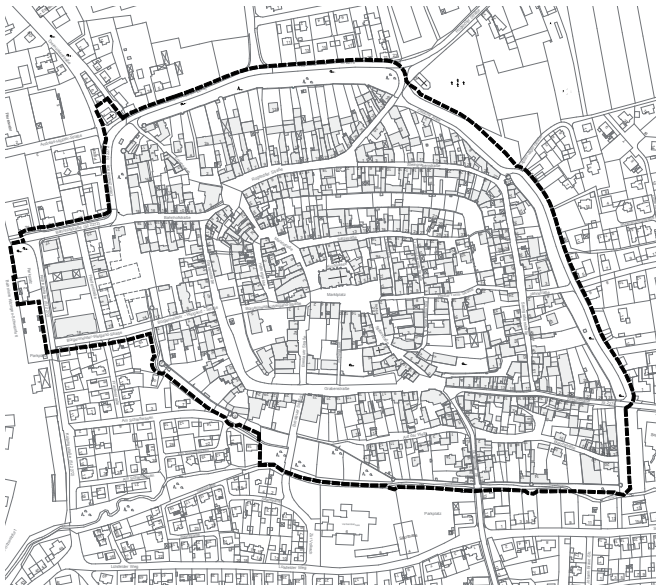
6. KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

6.1 FÖRDERPROGRAMM

Kommunales Förderprogramm der Stadt Gerolzhofen zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen in Gerolzhofen

Der Stadtrat der Stadt Gerolzhofen hat in seiner Sitzung vom 20.12.2010 ein Kommunales Förderprogramm beschlossen, welches im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms des Bundes und der Länder / Soziale Stadt angewendet werden soll.

Geltungsbereich des Programms:



FÖRDERRICHTLINIEN

1. Ziel und Zweck der Förderung

Zweck des Förderprogramms ist der Erhalt des typischen Stadtbildes und die Bewahrung des historischen Baugefüges. Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Altstadt unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkten unterstützt und damit die Wohnqualität verbessert werden.

2. Fördergebiet

Fördergebiet ist das Soziale – Stadt – Gebiet nach § 171 a Abs. 1 BauGB, das auf Grundlage des integrierten Handlungskonzeptes festgelegt wurde. Es deckt sich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Gestaltungsleitfadens.

3. Gegenstand der Förderung

(1) In die Förderung einbezogen sind alle privaten und öffentlichen baulichen Maßnahmen im Soziale-Stadt-Gebiet, die dem Förderzweck entsprechen. Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können folgende Einzelmaßnahmen gefördert werden, vorausgesetzt, dass die ganzheitliche Gestaltung der Einzelmaßnahmen des Gestaltungsleitfadens entspricht:

- a) Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden, einschließlich Fenster (ausgenommen Kunststofffenster), Innendämmungen bei erhaltenswerten Fassaden (falls nicht anders möglich), Fensterläden, Türen und Toren an Häusern, Scheunen und Nebengebäuden
- b) Verbesserungen an Dächern, Dachaufbauten und Dacheindeckungen, ausgenommen Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- c) Umgestaltung von Einfriedungen, Vorzonen, Außentreppen und Hofräumen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind
- d) Maßnahmen zum Schutz der Fassade gegen aufsteigende Feuchtigkeit in Verbindung mit einer stadtbilderhaltenden, öffentlichkeitswirksamen Fassadeninstandsetzung bzw. Neu- oder Umgestaltung der Außenwand.

(2) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Absatz (1) gerechtfertigt ist.

(3) Es können Baukosten einschließlich Architekten- und Ingenieurleistungen anerkannt werden, letztere jedoch nur bis zu einer Höhe von 10 v. H. der Baukosten gegen Nachweis. Die Höhe der dem Förderziel entsprechenden anrechenbaren Gesamtkosten beträgt maximal 50.000 €.

(4) Bei sachgerecht ausgeführten Eigenleistungen sind die Materialkosten vollständig förderfähig und die nachgewiesenen Arbeitsstunden bis zu 60 % mit einem Stundenlohnansatz von 14 €/Std. bzw. im Rahmen der Stadtbauförderung mit 9,60 €/Std.

(5) Maßnahmen unter 2.500 € Herstellungskosten sind nicht förderfähig

(6) Von der Förderzusage der Stadt bis zur Vorlage der Abrechnung der Maßnahme dürfen nicht mehr als 3 Jahre vergehen. In besonderen Ausnahmefällen kann durch Beschluss des Stadtrates von dieser Höchst- und Zeitgrenze abgesehen werden.

4. Höhe der Förderung

(1) Die Höhe der Förderung wird auf 30 v.H. der förderfähigen Kosten je anerkannter Maßnahme (Grundstück oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt. Die maximale Förderung beträgt 15.000 €.

(2) Mehrere Teilmaßnahmen innerhalb von 10 Jahren gelten als eine Gesamtmaßnahme.

(3) Auf Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Die Förderung kann entfallen, wenn die Stadt aufgrund der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel die erforderlichen Eigenmittel nicht aufbringen kann.

5. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger können alle natürlichen und juristischen Personen des privaten und öffentlichen Rechts mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern sein.

6. Zuständigkeit

Bewilligungsbehörde sowie zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Stadt Gerolzhofen.

7. Verfahren

(1) Baurechtliche Genehmigungen und / oder denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.

(2) Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Stadt Gerolzhofen und das beauftragte Planungsbüro vor Beginn der Maßnahme einzureichen. Die Stadt und das Planungsbüro prüfen einvernehmlich, ob die Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderprogramms entsprechen und auch sonst nicht zu beanstanden sind.

(3) Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

a) Maßnahmenbeschreibung mit Fotos und Angaben über den voraussichtlichen Beginn und den Abschluss der Maßnahmen

b) Lageplan im Maßstab 1:1.000

c) gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse usw.

d) drei vergleichbare Angebote zu jedem Gewerk oder die Kostenschätzung eines Architekten, inkl. geschätzte Angaben zu dem von der Stadt dem Umfang nach anzuerkennenden Eigenleistungen

e) Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden.

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

(4) Über die Förderung wird eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen. Nach Durchführung der Maßnahme werden die Mittel bei sachgemäßer und den Vorschriften sowie der Vereinbarung entsprechender Ausführungen nach einem angemessenen Bearbeitungszeitraum mit Belegprüfung und fachtechnischer Abnahme durch die Stadt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel ausbezahlt. Berechnungsgrundlage sind die vorgelegten Originalrechnungen mit Zahlungsbelegen.

(5) Geplante Baumaßnahmen dürfen erst nach dem Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung begonnen werden. Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist die Abrechnung vorzulegen.

8. Zweckbindungsfrist

Die Zweckbindungsfrist beträgt 15 Jahre

9. Widerrufsrecht

Bei Verstößen gegen Bestimmungen des Förderprogramms behält sich die Stadt die Minderung bzw. die Versagung einer Förderung vor.

10. Inkrafttreten

Das kommunale Förderprogramm tritt nach Beschluss im Stadtrat von Gerolzhofen vom 20.12.2010 und Maßnahmebewilligung der Regierung von Unterfranken in Kraft.

Stadt Gerolzhofen, den 28.03.2011

Irmgard Kramer, 1. Bürgermeisterin

6.2 FÖRDERMÖGLICHKEITEN UND ANSPRECHPARTNER

Fördermöglichkeiten

Förderung im Rahmen des kommunalen Programms, Ansprechpartner: Stadt Gerolzhofen

Förderung als Einzelmaßnahme, Ansprechpartner: Stadt Gerolzhofen

Förderung im Rahmen des Denkmalschutzes, einschließlich Entschädigungsfonds, Ansprechpartner: Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde

Wohnungsbauförderung, Ansprechpartner: Landratsamt

Wichtige Hinweise zur Förderung:

- Sämtliche Förderungen können nur dann gewährt werden, wenn die entsprechenden Anträge vor Maßnahmenbeginn gestellt und bewilligt sind; ein vorzeitiger Baubeginn ist förderschädlich!
- Bereits durchgeführte Maßnahmen können nicht gefördert werden.
- Bei sämtlichen Fördermaßnahmen besteht kein Anspruch auf Fördermittel, da diese immer nur im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel gewährt werden können.

Ansprechpartner

Stadt Gerolzhofen / Stadtbauamt
Brunnengasse 5
97447 Gerolzhofen

Telefon 09382 - 60 7 -41
www.gerolzhofen.de

Landratsamt Schweinfurt
Schrammstraße 1
97421 Schweinfurt

Telefon 09721 - 55 0
www.lrasw.de

Untere Denkmalschutzbehörde
Landratsamt Schweinfurt
Schrammstraße 1
97421 Schweinfurt

Telefon 09721 - 55 0
www.lrasw.de

Steuerabschreibungen nach Einkommensteuergesetz

- § 7h EStG: Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- § 7i EStG: Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen

Die Steuerabschreibung nach EStG bedarf einer vorherigen Abklärung mit der Fachbehörde (z.B. Sanierungsvereinbarung)

Bei Steuerabschreibungen besteht ein Rechtsanspruch, wenn vorher entsprechende Vereinbarungen getroffen wurde.

Fragen zur Steuerabschreibung sollten vorab auch mit einem Steuerberater besprochen werden.

