Städtebauförderung in Schwaben

Wallerstein. Unverwechselbar.

Gestaltungsfibel Ortszentrum Wallerstein

Kommunales Förderprogramm

Gestaltungsfibel
Ortszentrum Wallerstein

Kommunales Förderprogramm

Herausgegeben
Von der Marktgemeinde Wallerstein

Die vorliegende Gestaltungsfibel wurde mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern im Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gefördert.

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

INHALT

VORWORT	des 1. und 2. Bürgermeisters	4
HINTERGRUND & ORTSBILD		6
	Das Ganze im Blick	7
	Prägungen	8
	Einordnung von Gebäuden	14
	Geltungsbereich	16
GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN		17
	Dach	18
	Aussenwand und Fassade	22
	Fenster und Fensterläden	26
	Eingang, Tür und Tor	28
	Hofräume, Garten und Grün	30
	Einfriedung	32
	Weitere Ausstattungselemente	33
	Balkon	34
	Gespür für das Detail	35
	Barrierefreiheit	36
	Aufgabenstellung zur Barrierefreiheit	37
	Haustüre und Hauseingang	38
	Zugangs- und Eingangsbereiche	39
	Treppen und Handläufe	40
	Rampen	41
FÖRDERUNG		42
	Förderübersicht	43
	Geltungsbereich	44
	Grundlagen der Förderung	45
	Kommunales Förderprogramm	48
	Weitere Hinweise	55
	Steuerliche Vergünstigungen	56
	Bildnachweis, Quellen	59
	Impressum	60

VORWORT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Wallerstein.Unverwechselbar.

Das historische Ortszentrum von Wallerstein mit dem denkmalgeschützten Ensemble ist der identitätsstiftende „Kern“ unseres Marktes.

Wie kann es gelingen, diesen behutsam und nachhaltig weiterzuentwickeln, um gleichzeitig dem Anspruch an ein modernes Wohn- und Lebensumfeld gerecht zu werden und zugleich das historische Erbe zu bewahren?
Diese wichtige Frage bewegt diejenigen, die hier leben und arbeiten ebenso wie Bauwillige und Interessierte, die sich an dem unverwechselbaren Charakter unseres Ortszentrums erfreuen.

Unser Auftrag ist es, das bedeutsame Ensemble mit seinen Einzelbaudenkmälern, ortsbildprägenden Gebäuden, Ensemblebauten, historischen Straßenzügen und Freiräumen als sichtbares Zeichen unserer Identität zu bewahren und sensibel weiterzuentwickeln. Die historische Entwicklung und die damit verbundenen Zusammenhänge sind ein wichtiger Teil unserer Kultur und damit auch die Grundlage für die zukünftige Entwicklung.
Getreu dem Zitat, dass sich „Tradition nicht allein auf das Halten der Asche, sondern das Weitergeben des Feuers begründet“, liegt die Herausforderung darin, die Chancen für das Leben und Wohnen im Ortszentrum neu zu vermitteln und Mitstreiter*innen dafür zu gewinnen.

Der Erarbeitung der vorliegenden Gestaltungsempfehlungen gingen mit dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) sowie dem Kommunalen Denkmalkonzept (KdK) zwei wichtige Grundlagen voraus, in denen von unterschiedlichen Seiten die Qualitäten, aber auch die Problembereiche des historischen Ortszentrums von Wallerstein beleuchtet wurden.

Im Vordergrund steht die Frage, was die Unverwechselbarkeit unseres historischen Ortszentrums auszeichnet und welche typischen, baulichen Qualitäten sich davon ableiten lassen. Welche Bedeutung die Fassaden der Häuser im Zusammenspiel des Ortsbildes haben, lässt sich an vielen Gebäuden im Ortszentrum von Wallerstein ablesen. Sie stellen eine wichtige Verbindung zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum dar. Merkmale wie Dächer, Fenster und Gestaltungsdetails ergeben im Zusammenspiel den unverwechselbaren Charakter, der im Begriff des „Ortsbildes“ zum Ausdruck kommt.

Mit der Gestaltungsfibel, die wir Ihnen hiermit vorlegen, ist ein Leitfaden erstellt worden, um das aufgelegte Förderprogramm unserer Kommune mit zusätzlicher Unterstützung aus Mitteln der Städtebauförderung im festgelegten Sanierungsgebiet bestmöglich anwenden zu können.

Um was geht es?

Die Gestaltungsfibel bildet mit seinen Empfehlungen die Grundlage für die Anwendung des kommunalen Förderprogramms und die Vergabe von konkreten Fördermitteln im Rahmen der Städtebauförderung.

Um die Eigentümer*innen und Interessierte über die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen einer Förderung zielgerichtet zu informieren, umfasst die Gestaltungsfibel drei Bausteine:

- Zum Einstieg werden die Hintergründe und die Zusammenhänge auf Grundlage der historischen Ortsentwicklung erläutert.
- Die **Gestaltungsempfehlungen** bilden das Herzstück, mit anschaulichen Beispielen und Bildmaterial, wie Gebäude und Freiflächen ortsverträglich gestaltet und weiterentwickelt werden können. Die Empfehlungen umfassen die Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, die im Rahmen des kommunalen Förderprogramms gefördert werden können.
- Der dritte Baustein umfasst die **Förderung** ausgehend von der Frage, wie das kommunale Förderprogramm in der Praxis funktioniert. Hierzu sind die erforderlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen der Förderung, wie z.B. Fördermaßnahmen, Förderhöhe, Förderantrag und Ansprechpartner dargestellt.

Insgesamt zeigt die Gestaltungsfibel positive Beispiele und Empfehlungen, wie das historische Ortsbild gefördert und eine Belebung unseres Ortszentrums erreicht werden kann.

Nun ist es an Ihnen, das kommunale Förderprogramm anzuwenden und einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung und Aufwertung unseres unverwechselbaren Ortszentrums zu leisten.

Ihre Bürgermeister

1. Bgm. Joseph Mayer

2. Bgm. Georg Stoller

HINTERGRUND & ORTSBILD

Wallerstein ca. 1960er Jahre
Quelle: Luftbildverlag Hans Bertram, München

DAS GANZE IM BLICK

Das Ortsbild umfasst das Erscheinungsbild eines Ortes. Dazu zählen der gesamte Raum, also neben den Häusern und Gebäuden auch die privaten Vorbereiche und Gärten sowie die öffentlichen Straßen, Plätze und Freianlagen.

Hierbei ist der Eindruck als Ganzes bzw. das Zusammenspiel der verschiedenen Teilbereiche von Bedeutung. Wie in der Musik ergeben einzelne Töne oder die Summe von Tönen noch keine Melodie, diese entsteht erst durch eine bestimmte, charakteristische Abfolge von Tönen. Demnach ergibt auch die Qualität oder Harmonie des Ortsbilds nicht nur das eine oder andere schön gebaute Haus, sondern das Zusammenspiel mit gut gestalteten öffentlichen und privaten Räumen oder die Einbettung in die umgebende Landschaft.

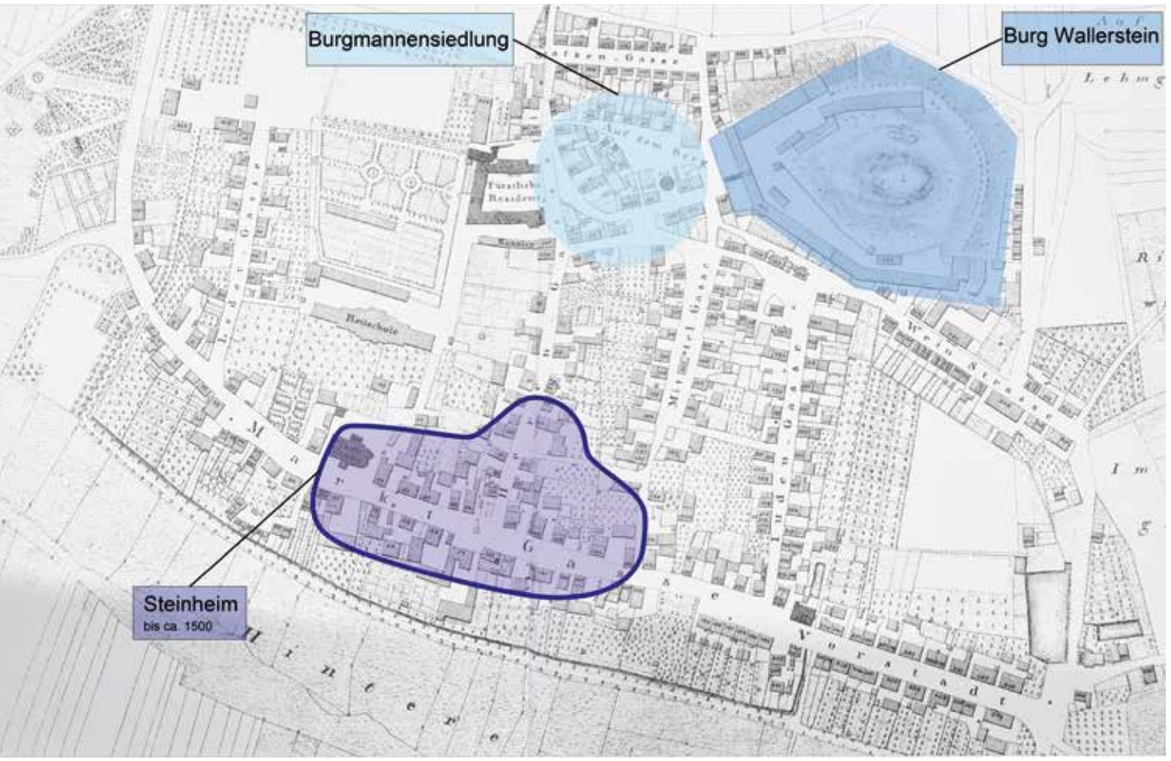
Jede/r Bauherr/Bauherrin der/die sich mit dem Thema Umbauen und ggf. auch Bauen in den Ortskernen beschäftigt, sollte wissen, dass er/sie nicht nur sein/ihr eigenes Anwesen gestaltet, sondern auch den Ort und das Ortsbild mitgestaltet.

Um dies zu erreichen, ist ein geeignetes „Handwerkszeug“ wie das kommunale Förderprogramm hilfreich, um die Qualität der Ortskerne zu erhalten und weiterzuentwickeln. Sich den unverwechselbaren Charakter des eigenen Ortes zu vergegenwärtigen und diesen behutsam weiterzuentwickeln, ist Ausdruck eines funktionierenden Gemeinwesens.

PRÄGUNGEN

Historische Grundanlage

Quelle: Planungsgemeinschaft Raab+Kurz überarbeitet nach Ludwig Brutscher Wallerstein. Markt und Residenz, 1996



Die Abb. stellt die historische Grundanlage des Ortes Wallerstein mit der Burganlage, der Burgmannensiedlung und dem Ort Steinheim dar.

Der Ort Steinheim wurde urkundlich erstmals 1238 erwähnt. Um 1250 ging der Besitz der Burg und des Ortes an das Fürstenhaus Oettingen über. Im 15. Jahrhundert baute das Fürstenhaus den Ort zu ihrer Residenz aus und benannte ihn in Wallerstein um. 1500 erfolgte die Verleihung des Marktrechts.

Die Burg wurde 1648 – zum Ende des 30-jährigen Krieges – durch die Schweden zerstört. Deshalb errichtete das Fürstenhaus unterhalb des Burgbergs eine neue Residenz, die mit der Fertigstellung 1804 die heutige, klassizistische Ausprägung wiederspiegelt.

Im Zuge der Verwaltungsreformen entstand mit dem Gemeindeedikt von 1818 die heutige Marktgemeinde.

Im früheren Ort Steinheim waren in der damaligen Marktgasse im Umfeld der Kirche alle wichtigen, öffentlichen Einrichtungen angesiedelt: Kirche, Rathaus, Schule, Amtshaus mit Gericht, Zehntstadel und weitere kirchliche Einrichtungen (Pfarrhaus, Mesnerhaus).

Die erste Ortserweiterung führte mit der Anlage der vertikalen Achsen Leder-, Herren-, Mittel- und Felsenstraße zu einer geordneten Verbindung zwischen den beiden ursprünglichen Siedlungsanlagen der Burg mit Burgmannensiedlung sowie Steinheim. Aus der früheren Burgmannensiedlung ging der heutige Kapellenberg um die namensgebende Kapelle Maria Hilf hervor.

Nach Ende des 30-jährigen Krieges wurde ein Ausbau des „ländlichen Residenzortes“ vorgenommen. Im Zuge dessen wurden überragende, baukulturelle Potenziale wie die Pestsäule (1722 – 1725) sowie die Hofreitschule (1741 – 1751) errichtet.

Ziel war es, den Residenzort aufzuwerten und ihm ein stärkeres städtisches Ansehen zu geben. Im Zuge dieser Entwicklung wurde zum Ende des 18. Jahrhunderts eine Ortserweiterung mit den drei Straßenzügen Weinstraße, Sperlingstraße und Vorstadt realisiert.

In Zusammenhang mit den schrittweisen Ortserweiterungen (u. a. Vertikalachsen, neues Schloss) wurden bis hin in die Neuzeit Verlagerungen der öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Zehntstadel, Schule) vorgenommen. Hierbei spielte die Umwandlung in einen Residenzort mit der Veränderung von Zuständigkeiten für bestimmte Einrichtungen eine wichtige Rolle.

Luftbild/Schrägaufnahme von Wallerstein
ca. 1930er Jahre
Quelle: Franckh-Verlag, Stuttgart

EINST UND JETZT

Hauptstraße mit Blick auf die Dreifaltigkeitssäule und Pfarrkirche 1940er/1950er Jahre

Die Bilder verdeutlichen, dass gestern wie heute das Blickfeld auf die zentral gelegene Pestsäule ausgerichtet ist.

Das Umfeld um die Pestsäule stellt den Abschnitt der Hauptstraße, mit einer hohen baulichen und funktionalen Dichte dar (u.a. mit dem Hinweis auf die frühere Marktfunktion).

Blick in die heutige Felsenstraße (frühere Judengasse) von Norden, Anfang 20. Jahrhundert

Das Bild spiegelt die weitgehend homogene Straßenraumsituation der Felsenstraße wieder.

Kennzeichnend sind die überwiegend giebelständige und grenzständige Stellung zum Straßenraum, wobei es sich in Unterordnung zu anderen Straßenzügen um zumeist einfach gehaltene Gebäude handelt.

Hauptstraße, Quelle: Franckh-Verlag, Stuttgart
Felsenstraße, Quelle: Kunstverlag Fink, Lindenberg i. Allgäu

SCHWARZPLAN

DAS GANZE IST MEHR…
…ALS DIE SUMME EINZELNER TEILE

Der Charakter des Ortszentrums von Wallterstein wird wesentlich geprägt durch den historischen Ortsgrundriss, der sich aus dem Verlauf sowie dem Zuschnitt von Straßen und angrenzenden Parzellen ergibt. Mit der spezifischen Abfolge von Parzellen in Kombination mit Stellung und Gestalt der Gebäude entsteht in der Zusammenschau für jeden Straßenraum eine spezifische und besondere städtebauliche Ordnung.

In allen Straßenzügen des historischen Ortszentrums von Wallerstein sind die Gebäude in der Regel an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum sowie Haus an Haus errichtet. Die Gebäudegröße richtet sich nach der Parzellenbreite und den Nutzungen.

Eine zum Straßenraum hin „geschlossen wirkende Bebauung“ herrscht in allen Straßenzügen vor.

Beispiel: Bebauungsstruktur der Hauptstraße

Quelle Schwarzplan:
Planungsgemeinschaft Raab+Kurz

Quelle: Rauscher Schreibwaren
Wallerstein; Schöning Lufbild

BEBAUUNGSSTRUKTUR HAUPTSTRASSE

Quelle oberes Bild: Franckh-Verlag, Stuttgart

EINORDNUNG VON GEBÄUDEN

BAUDENKMÄLER

Das Ortszentrum von Wallerstein ist von einer Vielzahl von Baudenkmälern gekennzeichnet, deren Lage und Qualität die ortsgeschichtliche Entwicklung wiederspiegelt. Analog zur Einordnung in die Entstehungszeit (Epoche) und den jeweiligen Funktionen, gehen die Baudenkmäler vor allem auf die fürstliche, kirchliche sowie „weltliche" Entwicklung zurück. Letztere differenzieren sich sowohl nach bürgerlichen Einflüssen mit repräsentativen Beamtenbauten sowie nach handwerklich-bäuerlich Einflüssen mit z.T. großvolumigen Gebäuden.

Die Baudenkmäler konzentrieren sich vor allem in folgenden Bereichen: Im nördlichen Bereich zwischen Burgberg (altes Schloss), ehem. Burgmannensiedlung, bis hin zum neuen Schloss.

Darüber hinaus weisen insbesondere die Hauptstraße und Weinstraße einen hohen Besatz an Baudenkmälern auf. Ebenso ist die Herrenstraße mit einer Reihe von Baudenkmälern hervorzuheben.

Beispielhafte Baudenkmäler in der Hauptstraße

ORTSBILDPRÄGENDE BAUTEN

Neben den Baudenkmälern befinden sich im Ortszentrum von Wallerstein weitere ortsbildprägende Bauten, die zum Orts- und Erscheinungsbild ebenso einen wichtigen Beitrag leisten. Von daher sind die ortsbildpragenden Bauten für das kommunale Förderprogramm von besonderer Bedeutung.

Die Beispiele verdeutlichen die Werthaltigkeit des Typus mit einer deutlich erkennbaren historischen Bausubstanz.

Sie unterstreichen zusätzlich zu den Einzeldenkmälern die historische Identität im Ensemble. Darüber hinaus verdeutlichen sie die Entwicklung der Ortsstruktur mit einerseits einem wahrnehmbaren historischen Kern sowie einer teilweisen Weiterentwicklung.

Typische Beispiele finden sich in konzentrierter Form mit den Walmdachhäusern in der Sperlingstraße und in Teilbereichen der Weinstraße. Prägnante, giebelständige Baukörper treten in nahezu allen Straßenzügen (mit Ausnahme in der Sperlingstraße) auf.

Beispiele für erhaltenswerte und ortsbildprägende Bauten

Walmdachhaus
in der Sperlingstraße

Giebelständiger Bau
in der Mittelstraße

GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms und damit auch die Empfehlungen der Gestaltungsfibel erstreckt sich auf die gesamte Fläche des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortszentrum Wallerstein“.

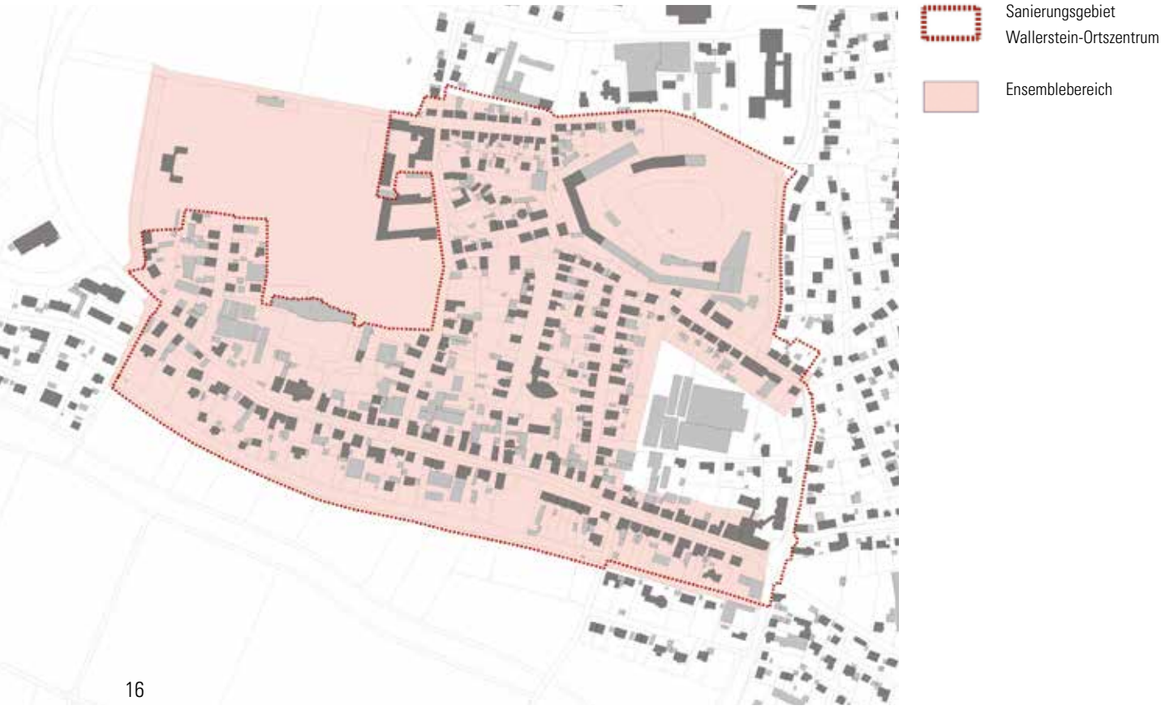
Ergänzend ist die Abgrenzung des Ensembles „Ortskern Wallerstein“ dargestellt.

Unter einem Ensemble versteht man eine Gruppe von Gebäuden, oder die in Art. 1 des BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) genannte „Mehrheit von baulichen Anlagen“.

Dies können ganze Orte sein, Ortsteile, Plätze oder Straßenzüge sein, die in ihrer Gesamtheit aufgrund des Zusammenspiels von historischen, städtebaulichen und architektonischen Gründen als erhaltungswürdig eingestuft sind.

Bau- und Gestaltungsmaßnahmen an allen Gebäuden eines Ensembles bedürfen der Erlaubnis, wenn sich die Maßnahme auf das „von außen sichtbare“ Erscheinungsbild des Ensembles auswirkt (z.B. Baumaßnahmen an der Fassade oder am Dach). Siehe hierzu Art. 6 und 7 des BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

Lageplan des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets mit Ensemble



GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Das Ortsbild wird nicht nur durch die Einbindung der Gebäude in die Parzelle und den Straßenraum bestimmt. Die Gestaltung der Oberflächen wie Dach und Fassade sowie Fenster und Türen oder Farbe und Material sind es, die die Gestalt des Hauses und damit auch das Ortsbild prägen.

Die nachfolgenden Gestaltungsempfehlungen sollen anwendbare Hilfestellungen bei der Modernisierung, Renovierung und Sanierung von Gebäuden und privaten Freiflächen sein. Sie dienen zugleich der Orientierung, welche Maßnahmen im Rahmen des kommunalen Förderprogramms bezuschusst werden können.

Wichtig ist, dass bei den nachfolgend genannten Anforderungen und Empfehlungen – je nach Situation – die bau- und planungsrechtlichen sowie Anforderungen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sind. Demzufolge ordnen sich die Empfehlungen der Gestaltungsfibel den geltenden rechtlichen Anforderungen unter.

DACH

DACHLANDSCHAFT UND DACHSTRUKTUR

Wallerstein ca. 1930er Jahre

Quelle: Verlag Ludwig Riffelmacher, Kunstverlag, Fürth

Giebelständige Satteldächer Hauptstraße

Walmdachhäuser Sperlingstraße

Wie das Bild aus den 1930er Jahren verdeutlicht, zeichnet sich von Süden kommend die Dachlandschaft des Ortszentrums von Wallerstein durch die Topographie mit der Staffelung von der Hauptstraße bis zum Burgberg in markanter Weise ab. So ergeben die Vielfalt der Dächer aus mehreren Jahrhunderten mit unterschiedlichen Dachneigungen und Dachformen ein weitgehend homogenes Gesamtbild. Die geschlossene Gesamtwirkung der Dachlandschaft ist vor allem auch auf die überwiegend rote und rotbraune Ziegeldeckung zurückzuführen.

Stellung und Gestalt der Dachflächen können im Zusammenspiel zu einem wesentlichen Identitätsmerkmal gesamter Straßenzüge beitragen. Im Ortsbild von Wallerstein sind in Wechselbezug mit der Entstehungszeit sowohl steil geneigte Satteldächer als auch Walmdächer von Bedeutung. Während das Satteldach insbesondere in der Hauptstraße und in den Vertikalachsen (Mittelstraße, Felsenstraße) die prägende Dachform darstellt, herrscht in den barocken Ortserweiterungen der Weinstraße, Sperlingstraße und Vorstadt das Walmdach in verschiedenen Ausprägungen (u. a. Schopf- und Krüppelwalmdächer) vor. In Ergänzung treten vereinzelt Mansardendächer auf.

DETAILS UND GESTALTUNG

Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Konstruktion mit mittig liegendem First ausgeführt. Aufgrund der ausgeführten Dachkonstruktionen sind in der Regel keine bzw. lediglich geringe Dachüberstände an Ortgang und Traufe ausgebildet

Der Ortgang ist typischerweise gemörtelt und der Dachziegel bis zum Dachrand gedeckt.

Die vorherrschende Schuppeneindeckung mit Tondachziegel ist überwiegend in Form von Biberschwanzplatten, Pfannen oder Falzziegel ausgeführt. Bei steilen Dächern hat sich insbesondere die Biberschwanzdeckung bewährt. Für First und Grate werden passende Formziegel verwendet, die je nach Ausführung mit Mörtel befestigt sind.

DACHAUFBAUTEN

Bestandteil der historischen Dachlandschaft im Ortszentrum von Wallerstein sind ruhige und geschlossene Dachflächen. Grundsätzlich sind Aufbauten jeglicher Form auf das notwendige Maß reduziert. Kamine sind handwerklich in Mauerwerk ausgeführt und überwiegend verputzt.

Historische Dachgauben sind je nach Zweck und Entstehungszeit vielfältiger Gestalt und als deutlich untergeordnete Bauteile in die Dachflächen integriert.

Mit zunehmendem Wunsch nach der Nutzung der Dachgeschosse sowie der einhergehenden Forderung nach entsprechender Belichtung verändert sich auch die Dachgestalt.

Um die bestehende Dachlandschaft zu erhalten, sollen neue Dachöffnungen wie Gauben und Dachflächenfenster in Größe, Form und Anzahl auf das Notwendigste beschränkt werden und durch eine regelmäßige Anordnung mit der Fassade ein harmonisches Gesamtbild ergeben.

Empfehlungen Dachgestaltung

- Orientierung an den jeweils prägenden Dachformen: steilgeneigtes Satteldach und Walmdach.
- Die Größe der Dachüberstände sollte gering gehalten werden und sich an den vorherrschenden Formen orientieren.
- Als Deckungsmaterial kommen vorzugsweise ortstypische Dachziegel in Form von Biberschwanzplatten, Pfannen oder Falzziegel im roten sowie rot-braunen Farbspektrum in Frage, wobei glasierte oder engobierte Oberflächen zu vermeiden sind.
- Historische, prägende Ortgang und Traufbereiche inklusive Gesimse und Trauflinien sind soweit als möglich zu bewahren. Wenn notwendig, sind sie nach dem historischen Vorbild zu erneuern.
- Der Ortgang und die Traufe sollten gemörtelt bzw. massiv ausgeführt werden; Ortgänge sind mit angeschnittenen, gemörtelten Ziegeln auszuführen. Blech- bzw. Holzabdeckungen sollten soweit als möglich vermieden werden.

Empfehlungen Dachaufbauten

- Dachgauben sind in Ausrichtung auf das Gesamtbild von Dach und Fassade möglichst sparsam eingesetzt werden; dies betrifft auch die Einhaltung von Regelmäßigkeiten und die Bevorzugung in der ersten Dachebene.
- Dachaufbauten sind vorzugsweise in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben zu gestalten, die sich zurückhaltend in die Dachstruktur integrieren.
- Dachflächenfenster sind möglichst hochrechteckig und auf einer Linie anzuordnen; hierbei gilt es auf die Größe und Form sowie die Bündigkeit mit der Dachoberfläche zu achten.
- Solar- und Photovoltaikelemente sollten als geschlossene Rechteckfläche in gleicher Neigung zum Dach angebracht werden. Hier ist ebenso auf die Bündigkeit zu achten.

AUSSENWAND UND FASSADE

Die Fassade verleiht den Gebäuden sowie den Straßenräumen einen unverwechselbaren Charakter. Die regionaltypische Bauweise ist durch massive und verputzte Außenwände gekennzeichnet. Vereinzelt kommen auch Fachwerkfassaden bzw. -Fassadenelemente (z. B. Fachwerkgiebel ehem. Zehentstadel, Kapellenberg) vor, die teilweise überputzt wurden.

Ziegelmauerwerk und Lochfassade

Straßen-, Platzräume und Gassen werden durchgehend von massiv (in Ziegelmauerwerk) errichteten Gebäuden gefasst. Baukörper mit regelmäßig gegliederten Fassaden sind prägend. Fenster, Türen und Tore sind auf wenige, insbesondere „stehende" Formate reduziert. Diese Öffnungen stehen in der Regel in einem ausgewogenen Verhältnis zu den geschlossenen Wandflächen.

„Putz"

Wandflächen sind in der Regel – einschließlich des Sockels – durchgängig verputzt. Es kommen unterschiedliche Strukturputze vor. Am häufigsten wurde der Glattputz aus mineralischen Bestandteilen verwendet.

Fassadenschmuck

Je nach Straßenzug finden sich schlicht oder aufwendig gestaltete Fassaden. Charakteristische Zier- und Gliederungselemente erzählen von ihrer Entstehungszeit im 17., 18., 19. oder 20. Jahrhundert – also vom frühen Barock bis zum reduzierten, an die regionale Baukultur orientierten Gestaltungsstil. Zu den wichtigsten Gestaltungselemente zählen Ortgang- und Traufgesimse oder verputzter Fensterstuck/-Umrandung.

Einige Gebäude zeichnen sich durch aufwendige Schweifgiebel mit geschwungenen Giebelkonturen auf der Ebene des Ober- und Dachgeschosses aus, die vor allem auf die Barockzeit zurückzuführen sind. Vor allem bei Laibungen von Hauseingängen und vereinzelt Fensterlaibungen wurden Korbbögen (Segmentbögen, Rundbögen) verwendet.

Harmonisch proportionierte Lochfassaden, die Verwendung weniger ausgewählter Materialien sowie die Individualität im Detail stellen unter Berücksichtigung der jeweiligen Entstehungszeit und Stilrichtung wichtige Orientierungen dar.

Farbgebung

Fassaden werden in ihrer „Lebenszeit" immer wieder mit einem neuen Anstrich versehen. Bei der Farbgebung sollten auf den jeweiligen Baustil sowie eine harmonische Abstimmung der Farbtöne geachtet werden. Starke Kontraste gilt es zu vermeiden. Im historischen Kontext sind mineralische Farben in gedeckten (gebrochenen), bevorzugt erdenen Farbtönen die richtige Wahl. Schmückende und gliedernde Elemente werden häufig abgesetzt.

Empfehlungen Fassadengestaltung

- Ziel ist eine „ruhige“ Lochfassade mit stehenden, regelmäßig angeordneten Fensterformaten. Der Anteil der Wandflächen sollte gegenüber den Öffnungen überwiegen.
  Das nachbarschaftliche Umfeld sollte bei der Ausgestaltung berücksichtigt werden.
- Historische, prägende Fassadengestaltungen sowie ihre Schmuck und Gliederungselemente sollten soweit als möglich erhalten werden.
- Außenwände sind massiv, bevorzugt in Ziegelmauerwerk, auszuführen.
- Fassaden sollten einschließlich des Sockels einheitlich mit mineralischem Putz – vorzugsweise in einer feinen Körnung – gestaltet werden.
- Sofern Fassadendämmungen erforderlich sind, sollten die bestehenden Baufluchten eingehalten werden.
- Die farbliche Gestaltung orientiert sich an gedeckten, bevorzugt erdigen Farbtönen; ausgehend von mineralischen gilt es grelle und glänzende Anstriche grundsätzlich zu vermeiden.
- Die Farben sind harmonisch aufeinander und auf die vorgegebene Farbgebung des nachbarschaftlichen Umfelds abzustimmen.
- Architektonische Gliederungselemente wie Hauszeichen, Wandmalereien, Hausfiguren und sonstige prägende Details sollten in die Planung einbezogen werden.

FENSTER UND FENSTERLÄDEN

Fenster dienen dem Lichteinfall und dem Schutz vor Witterung. Sie sind von wesentlicher Bedeutung für das Erscheinungsbild eines Gebäudes, wobei eine hochrechteckige Anordnung in regelmäßigen Abständen eine grundsätzliche Orientierung darstellt.

Formenvielfalt
Historische Fenster zeichnen sich durch ihre schlichte Gestalt mit einer zurückhaltenden Profilierung aus. Die Konstruktionshölzer (Rahmen, Flügel, Sprossen, Wetterschenkel) sind insgesamt schlank gehalten. Der Rahmen ist mit einer geringen Laibung gesetzt und verschwindet weitgehend in der Wand, so dass schmale Ansichtsflächen entstehen. Das Ortszentrum von Wallerstein ist durch einen reichhaltigen Fensterbestand aus unterschiedlichen Epochen gekennzeichnet, wobei das zweiflügelige Fenster überwiegt. Hierbei spielt das Prinzip der „Achsigkeit" mit symmetrisch gegliederten Fensteröffnungen eine wichtige Rolle.

Das Holz ist zumeist weiß gefasst, kann aber auch farblich auf die Fassade abgestimmt sein. Fensterläden sind aus Holz und werden ortstypisch am Fensterrahmen angebracht.

Authentizität
Historische Fenster können heutigen Anforderungen durchwegs entsprechen, wenn sie technisch nachgerüstet werden. Wenn ihr Erhalt nicht möglich ist, trägt die Erneuerung von Fenstern nach historischem Vorbild dazu bei, den überlieferten Charakter zu bewahren oder wiederherzustellen.

Bei neuen Fenstern sollte der wachsende Anspruch an die technische Ausstattung mit schlank gestalteten Profilen aus Holz verbunden werden. Ein handwerklich gestaltetes Holzfenster mit einem geeigneten Oberflächen- und Wetterschutz (Holzlasur) entspricht sowohl von Seiten der Oberflächenqualität als auch hinsichtlich der Material- und Stoffkreisläufe einer in jeder Form „nachhaltigen" Lösung.

Klappläden aus Holz sind im Ortszentrum von Wallerstein ein wichtiges Fassadenelement und tragen von Seiten der Proportionen, Materialität und Farbigkeit zu einem authentischen Gesamterscheinungsbild bei.

Empfehlungen Fenster und Fensterläden

- Eine regelmäßige Anordnung und das hochrechteckige Gestaltungsprinzip der Fensteröffnungen sollte beibehalten werden.
- Die Fensterform und Fenstergliederung sollte sich an dem jeweiligen Baustil der Fassade orientieren, wobei zweiflüglige Fenster mit dem Prinzip der Achsigkeit am häufigsten vorkommen.
- Neue Fenster gilt es in Holz mit schlanken Profilen (Rahmen, Flügel, Stulp, Sprosse, Wetterschenkel) herzustellen und mit einer geringen Laibung zu setzen.
- Je nach Baustil bietet es sich an, höhere Fenster mit regelmäßig angeordneten Sprossen zu gliedern. Für die Verglasung sollte Klarglas verwendet werden.
- Neue Fensterläden sind in Holz zu fertigen und am Fensterrahmen anzubringen.
- Die Farbgebung ist harmonisch auf die Gesamtfassade abzustimmen.

EINGANG, TÜR UND TOR

→ Der nachfolgende Abschnitt ist im Sinne des Ortsbildes insbesondere auf den historischen Bestand hinsichtlich der Gestaltung und Materialität ausgerichtet.

→ Siehe hierzu in Ergänzung die nachfolgende, gesonderte Berücksichtigung der Barrierefreiheit (S. 36ff).

Eingangsbereich

Der Hauseingang gilt als Visitenkarte des Hauses; er bildet den Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum. Dieser grenzt innerhalb des historischen Ortszentrums zumeist unmittelbar an den Straßenraum. Historische Stufen sind zumeist als Blockstufen in Naturstein ausgeführt und können mit schlichten oder verzierten schmiede- oder gusseisernen Geländern versehen sein.

Individualität

Historische Türen und Tore sind sorgfältig handwerklich aus Holz gestaltet und mit einer geringen Laibung in die gerahmte Öffnung gesetzt. Sie weisen Stilelemente des 18./19. sowie frühen 20. Jahrhunderts auf und sind oft mit sichtbaren Holzoberflächen ausgeführt.

Im Ortsbild von Wallerstein fallen sie durch ihre Gestaltung mit beispielsweise Profilierungen und Zierbildern in Rauten- bzw. Sternform oder auch aufwendigen Schnitzereien auf. Oberlichter können Eingänge zusätzlich gliedern und zur Belichtung beitragen. Wie bereits erwähnt, weisen einige Eingangsportale Korbbogenlaibungen aus Naturstein auf.

Wenn Türen und Tore handwerklich in Holz gefertigt werden, fügen sie sich in der Regel problemlos in die Fassade ein und können mit einer ansprechenden Gliederung auch einen „modernen“ Akzent setzen.

Empfehlungen Eingang, Tür und Tor

- Von öffentlichen Bereichen einsehbare Außenstufen gilt es als Vollblockstufen in Naturstein (Kalkstein, Granit, Muschelkalk) oder in Beton jeweils mit gestockten bzw. scharrierten Oberflächen herzustellen.
- Öffentlich einsehbare Geländer sollten in einer möglichst filigranen, matt gestrichenen Stahlkonstruktion ausgeführt werden (vorzugsweise handwerklich bzw. schmiedeeisern).
- Historische Haustüren und Tore sollten grundsätzlich erhalten werden.
- Neue von öffentlichen Bereichen einsehbare Haustüren und Tore sollten nach Maß eingepasst und in Holz mit einer geringen Laibungstiefe ausgeführt werden.
- Öffentlich einsehbare Garagentore sollten sich in das Erscheinungsbild einfügen und möglichst zweiflügelig ausgeführt werden. Alternativ bieten sich vertikale (Falt)Schiebetore an.
- Oberflächen von Türen und Toren sollten mit sichtbarer Holzoberfläche gestaltet werden.

HOFRÄUME, GARTEN UND GRÜN

Das Erscheinungsbild eines Ortes wird auch von den unmittelbaren Gebäudeumfeldern im Kontaktbereich zwischen privaten Vorbereichen und öffentlichen Straßenräumen bestimmt.

Hofeinfahrten und Vorflächen sind als „Empfangsraum" und in Bezug auf die Wechselwirkung zu öffentlichen Räumen von Bedeutung. Neben der Kfz-Zufahrt können Hofeinfahrten und Vorflächen auch als Verweil- und Aufenthaltsmöglichkeit genutzt werden.

Freiräume – Grünräume

Begrünte Höfe und Gärten sind gefährdete „Freiräume", die aufgrund von Überbauung und Versiegelung sukzessive aus dem Ortsbild verschwinden. Ehemals als grüne Aufenthaltsbereiche oder als Nutz- bzw. Ziergarten angelegt, weisen diese innerörtlichen Freiflächen einen hohen Wert für die Wohn- und Lebensqualität sowie für das Kleinklima auf.

Neben den bestehenden öffentlichen Grünflächen sind von besonderer städtebaulicher Bedeutung die Gärten südlich der Hauptstraße sowie zwischen den Vertikalachsen (Herrenstraße, Mittelstraße, Felsenstraße). Insbesondere südlich der Hauptstraße wurden Gärten bewusst angelegt, um einen grünen nutzbaren bzw. auch repräsentativen Rahmen für die Gebäude zu schaffen.

Aufenthaltsqualität in Hof und Garten entsteht dort, wo mit standortheimischen Pflanzen grüne Räume geschaffen, versiegelte Freiflächen auf ein Minimum reduziert werden und versickerungsfähige Oberflächenmaterialien zum Einsatz kommen.

Empfehlungen Hofräume, Garten und Grün

- Ausgehend von einem sich öffnenden Charakter sollten Hofräume als Übergangsbereiche zwischen öffentlich und privat mit Bezug zur Nachbarschaft entwickelt werden.
- Versiegelte Flächen sollten auf ein Minimum reduziert werden. Zuwege und Zufahrten gilt es so kurz und schmal wie möglich zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- Bodenbeläge, die von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbar sind, sind alternativ in Granit, Beton oder Klinkerpflaster auszuführen. Die Fugen sollen nach Möglichkeit begrünt oder wasserdurchlässig ausgebildet werden.
- An die vorgesehenen Nutzungen angelehnte Gestaltung und Möblierung: z.B. Schaffung von Verweil- und Aufenthaltsbereichen.
- Die unbebauten privaten Innenhöfe und Gärten sollten ökologisch bzw. gärtnerisch gestaltet werden. Für die Bepflanzung sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.

EINFRIEDUNG

Die Einfriedung mit Tür und Tor ist das prägende Gestaltungselement, um den privaten Garten und Freiraum vom öffentlichen Raum abzugrenzen. Ihre Gestaltung ist ein weiterer, wichtiger Baustein zum Erscheinungsbild des Orts- und Straßenraumbildes.

Innerhalb des Ortszentrums von Wallerstein werden Gärten und Freiräume in der Regel mit verputzten Mauern eingefriedet und deren notwendige Zufahrten mit schließbaren Toren aus Holz gesichert.

Insbesondere in den Siedlungserweiterungen ab dem 19. Jahrhundert finden sich einfache hölzerne oder stählerne Staketenzäune (senkrechte Lattung bzw. Stäbe), aber auch aufwendig mit gusseisernen oder schmiedeeisernen Zaunfeldern sowie steinernen Sockeln und Pfeilern gegliederte Einfriedungen. Diese prägen noch heute in Teilbereichen die Vorgartenzonen und Straßenzüge.

Empfehlungen

- Historische Einfriedungen und Mauern sollten soweit als möglich erhalten werden.
- Bei neuen Einfriedungen bieten sich transparente Staketenzäune aus Holz oder matt gestrichenem Stahl an.
- Neue Sockel und Pfeiler sollten massiv, bevorzugt in Ziegelmauerwerk, errichtet und verputzt werden.

WEITERE AUSSTATTUNGSELEMENTE

Elemente für den Sicht- und Sonnenschutz werden im privaten wie im gewerblichen Bereich eingesetzt. Sie können zu einer ansprechenden Gliederung und Farbgestaltung der Fassade beitragen.

In der „Geschäftslage“ entlang der Hauptstraße von Wallerstein ist die Erdgeschosszone in Teilbereichen noch durch Läden und Schaufenster und Verkaufsräume geprägt.

„Historische“ Werbeanlagen sind vorwiegend in Form von „Auslegern“ des 19. Jahrhunderts erhalten. Für die Gestaltung von heutigen Werbeanlagen sind insbesondere die Schriftzüge von Bedeutung

Empfehlungen

<u>Sicht- und Sonnenschutzelemente sowie Vordächer</u>

- Sicht- oder Sonnenschutzelemente sollten hinsichtlich Form, Farbe und Materialität auf die Fassade abgestimmt sein und sich der Fassade unterordnen.
- Vordächer können als Regenschutz in Form von transparenten Glasdächern, die vor Außenwänden montiert sind, zugelassen werden. Die Ausladungstiefe sollte sich am Bestand orientieren und eine maximale Tiefe von 1,0 m möglichst nicht überschreiten.

<u>Werbeanlagen</u>

- Form, Größe, Lage, Farbton und Material von Werbeanlagen haben sich am Bestand und des umgebenden Straßenraumes zu orientieren. Sie sollten in der Regel in der Erdgeschosszone, maximal bis zur Höhe der Fensterbank des 1. Obergeschosses angebracht werden.

BALKON

Freisitze sind Teil der heutigen Wohnbedürfnisse. In Vereinbarkeit mit den historischen Vorgaben können insbesondere bei Wohnhäusern mit mehreren Einheiten nachträglich angebrachte, hofseitige Balkone eine zweckmäßige Lösung anbieten.

Gestaltung

Balkone gilt es in Dimension, Form, Materialität und Farbigkeit als untergeordnete Elemente auf die Fassade abzustimmen. „Einschnitte“ in Giebel und Traufe sollten grundsätzlich vermieden werden. Schlanke Holz- und Stahlkonstruktionen bieten sich vorzugsweise für die Umsetzung an. Eine schlanke bzw. filigrane Ausführung trägt dazu bei, dass Fassaden ihren Charakter beibehalten können sowie Abschottungseffekte vermieden werden.

Empfehlungen Balkon

- Insbesondere in „sensiblen“ Lagen bietet sich eine straßenseitig abgewandte Lösung zur Realisierung an.
- Die Größe sowie die Konstruktion sollten sich der Fassade unterordnen. Es gilt zu vermeiden, dass Balkone über das Dach geführt werden bzw. Traufe und Giebel einschneiden.
- Balkone sind als Einzelbalkone in Holz oder matt gestrichenem Stahl mit filigranen Brüstungen auszuführen.

GESPÜR FÜR DAS DETAIL

BARRIEREFREIHEIT

AUFGABENSTELLUNG ZUR BARRIEREFREIHEIT

Barrierefreiheit bedeutet…

- …dass jeder Mensch alle Bereiche seines Wohnumfeldes betreten, befahren und selbständig, unabhängig und weitgehend ohne fremde Hilfe benutzen kann."
- …ein flexibles Konzept, das sich individuellen Wünschen und Anforderungen anpasst, ohne neue Hindernisse aufzubauen.
- …eine vorausschauende Strategie, in der der normale Lebensablauf eines jeden Menschen berücksichtigt wird und das Lebensumfeld so gestaltet ist, dass man über Generationen hinweg darin leben und alt werden kann.

Quelle: www.barrierefrei-bauen.de/text/66/de/barriefrei-bauen-und-wohnen.html; Handwerkskammer Trier

Ziel der Barrierefreiheit ist es, Gebäude, Wohnungen sowie die Außenbereiche so zu planen und zu bauen, dass sie von allen Menschen ohne jegliche Einschränkung und ohne fremde Hilfe genutzt werden können.

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms steht die Stärkung der Alltagsfunktion im Vordergrund. Konkret betrifft dies eine barrierefreie oder barrierearme Umgestaltung der Eingangs- und Zugangssituationen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Hauseingängen. Dadurch sollen die Kontaktmöglichkeiten nach außen verbessert und eine angemessene Teilhabe am öffentlichen Leben gewährleistet werden.

Die Förderung über das kommunale Förderprogramm ist auf bauliche Maßnahmen zur Stärkung von barrierierefreien Alltagsfunktionen ausgerichtet. Konkret betrifft dies Maßnahmen zur Verbesserung barrierefreier Zugänglichkeiten von der Grundstücksgrenze (öffentlich-privat) bis zur Haustüre.

Die Förderung steht grundsätzlich allen Bauherrn und Eigentümern zur Verfügung, egal ob Sie

- eine Familie gründen
- oder im Alter so lange wie möglich unabhängig leben wollen.

Aufgrund der besonderen Anforderungen des „Denkmalortes Wallerstein", sind die Lösungsmöglichkeiten zur Schaffung der Barrierefreiheit im Einzelfall mit den zuständigen Stellen (u. a. Behindertenbeauftragte Landkreis/Kommune) sowie den Ansprechpartnern des Denkmalschutzes zu prüfen bzw. abzustimmen.

HAUSTÜRE UND HAUSEINGANG

Der unmittelbare Hauseingangsbereich sollte, wenn möglich, stufen- und schwellenlos ausgeführt sein. Das Öffnen und Schließen der Haustür sollte leichtfallen und die Tür ausreichend breit (mind. 0,90 m) sein. Mit freien Händen kann die Haustür am besten geöffnet und geschlossen werden. Hilfreich ist daher eine Abstellfläche, z.B. eine Bank neben der Tür, um Taschen und Tüten griffbereit ablegen zu können.

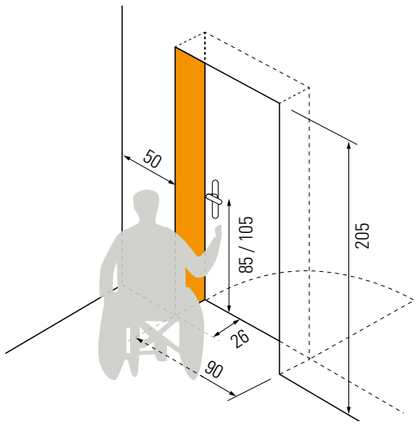
Das Schloss sollte gut erreichbar und leicht zu öffnen sein. Wenn es Probleme gibt, kann das Schloss versetzt oder gegen eine andere Schließanlage/Schließzylinder ausgetauscht werden. Der Türgriff sollte greifgünstig geformt sein. Drehknaufgriffe oder eingelassene Griffe können gegen bogen- oder U-förmige Griffe ausgetauscht werden.

Bedienungseinrichtungen, wie Klingel, Lichtschalter, Griffe, auch Fenstergriffe, Steckdosen, Armaturen, sollten so angeordnet werden, dass sie auch von einem Rollstuhlbenutzer bedient werden können. In der DIN 18025 wird eine Höhe von 85 cm gefordert.

Wie bereits dargestellt, sollten die Bewegungsflächen bzw. Vorbauten im unmittelbaren Hauseingangsbereich eine Fläche von mind. 1,50 x 1,50 m gewährleisten. Eine Überdachung des Eingangsbereichs bietet Wind- und Wetterschutz (z.B. Glas- oder Holzvordach).

Empfehlungen Hauseingang und Haustüre

- Es sollten möglichst stufen- und schwellenlose Übergänge gewährleistet werden – im Ausnahmefall Schwellen von max. 20 mm.
- Die Durchgangsbreite bei Haustüren sollte mind. 0,90 m aufweisen.
- Bedienelemente (Türdrücker, Griffe etc.) sollten in einer Höhe zwischen 0,85 und 1,05 m angebracht werden.
- Die Bewegungsflächen bzw. Vorbauten im unmittelbaren Hauseingangsbereich sollten eine Fläche von mind. 1,50 x 1,50 m gewährleisten.



Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2014: 129

ZUGANGS- UND EINGANGSBEREICHE

Der Eingangsbereich insbesondere zu öffentlich zugänglichen Gebäuden (Ladengewerbe, Dienstleistungen, Banken etc.) oder zu privaten Wohnbereichen sollte komfortabel, sicher und in allen Lebenssituationen nutzbar sein. Es sollte eine selbstverständliche Hinführung, gute Überschaubarkeit und einfache Orientierung zum Eingang gewährleistet sein.

Der Gehweg zum Hauseingang sollte fest und sicher gebaut, gut beleuchtet und ausreichend breit sein, damit sie gefahrlos mit dem Rollstuhl oder anderen Hilfsmitteln (Rollatoren) genutzt werden können. Der Bodenbelag der Gehwege oder im Eingangsbereich sollte rutschfest sein. Bei Nässe rutschig werdende Platten und Fliesen sollten gegen Beläge mit Rutschhemmklasse (ab mindestens R9) ausgetauscht werden.

Der Hauptweg zum Eingangsbereich sollte eine Breite von mindestens 1,20 m – besser 1,50 m – aufweisen. Andere Wege auf dem Grundstück sollten mindestens 1,20 m breit sein. Das Längsgefälle sollte 3 % und das Quergefälle 2 % nicht übersteigen.

Weitere Anforderungen sind die Vermeidung oder leichte Bewältigung von Höhenunterschieden (max. 2 cm) sowie ein ausreichender Platz für Bewegungs- und Aufstellflächen (ca. 1,50 x 1,50 m).

Empfehlungen Zugangs- und Eingangsbereiche

- Möglichst schwellen- und stufenlose Wege mit einem max. Gefälle von 3%.
- Die Beläge der Wege sollten rutschhemmend und gleichzeitig gehfreundlich ausgestaltet sein. Zur Unterstützung sind je nach Situation Hilfsmittel wie Handläufe geeignet.
- Die Breite der Wege sollte 1,50 m betragen.

TREPPEN UND HANDLÄUFE

Grundsätzlich stellen Treppen eine Zugangssituation dar, die nicht barrierefrei ist und möglichst vermieden werden sollte. Nachdem in der Praxis Alternativen (u.a. Rampen, Treppenlifte) häufig aufgrund von Platz- und Kostengründen nur bedingt realisierbar sind, gilt es, eine sicherere Benutzung von Treppen zu gewährleisten.

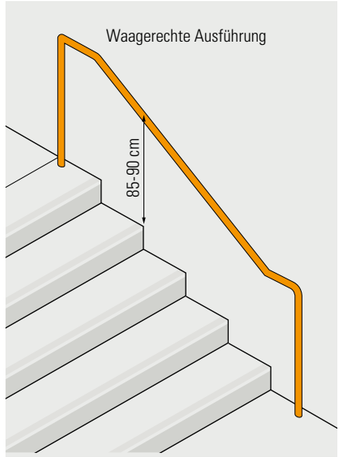
Treppenläufe sollten möglichst gerade und die Stufen leicht und sicher begehbar sein. Um das Abrutschen von Gehhilfen etc. an den seitlichen Stufenenden zu verhindern, sind z.B. Aufkantungen geeignet. Wenn im Eingangsbereich eine oder mehrere Stufen vorhanden sind, sollten sie mit Handläufen möglichst ohne Unterbrechung über den gesamten Treppenlauf ausgestattet werden.

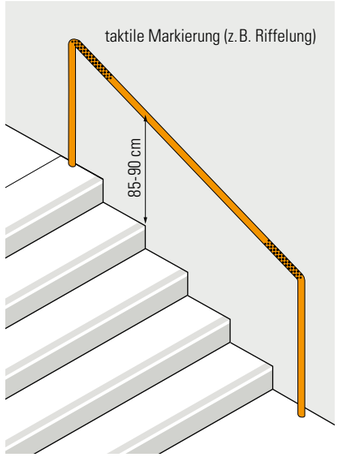
Ein Handlauf allein gibt keine ausreichende Sicherheit, besser sind zwei Handläufe. Sie machen bereits ab einer Stufe Sinn, wenn sie zu mehr Sicherheit führen.

Wichtig sind beidseitige Handläufe z.B., wenn beim Betreten und Verlassen des Gebäudes eine Tasche getragen oder ein Gehstock benutzt wird.

Empfehlungen Treppen und Handläufe

- Die Treppengeländerhöhe sollte 90 cm betragen. Treppengeländer die höher sind, sollten ggf. mit gesonderten, tiefer liegenden Handläufen ausgestattet werden.
- Die Treppenstufen sollten eine raue Oberfläche haben, damit sie rutschfest und trittsicher sind.
- Handläufe sind in einer Höhe von 85 bis 90 cm fachgerecht anzubringen. Sie sollen griffsicher sein, einen Durchmesser von 3 bis 4,5 cm haben und am Anfang und Ende 30 cm über die Treppenstufen hinausragen.





Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2014: 121

RAMPEN

Wenn der Hauseingang Stufen hat und für einen Rollator oder Rollstuhl befahrbar gemacht werden soll, kann eine Rampe eingesetzt werden.

Für ein oder zwei nicht sehr hohe Stufen kann eine mobile Rampe über die Stufen gelegt werden. Mobile Rampen gibt es in starrer Ausführung, als klappbare und rollbare Variante oder z.B. als ausziehbare Teleskoprampe. Die Lauffläche sollte Anti-Rutsch-Eigenschaften haben, damit ein sicheres Befahren durch den Rollstuhl ermöglicht wird. Mobile Rampen sind z.T. als Hilfsmittel über die gesetzliche Krankenversicherung leihweise erhältlich.

Bei mehreren Stufen ist eine lange Rampe erforderlich. Die Treppenstufen werden dazu durch einen leicht ansteigenden, rampenartigen Weg ersetzt. Hierfür gibt es unterschiedliche Möglichkeiten: Eine Rampe kann mit Beton, Mauer- und Pflastersteinen erstellt werden. Alternativ bietet sich auch der Bau einer Rampe aus Holz an.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass das maximale Gefälle einer Rampe nach DIN nicht mehr als 6% betragen darf. So erfordert z.B. ein Niveauunterschied 36 cm – was der Höhe von zwei Treppenstufen entspricht – eine Rampenlänge von 6 m.

Wie bei den Zuwegungen sollten auch Rampen rutschhemmend und trotzdem gehfreundlich gestaltet werden.

Empfehlungen Rampen

- Rampen müssen mindestens eine nutzbare Laufbreite von 120 cm besitzen. Je nach Konstruktion ist bei Handläufen eine entsprechend größere Breite vorzusehen.
- Die Längsneigung sollte ein Gefälle von max. 6 % aufweisen.
- Ein Rampenlauf sollte max. 6,0 m lang sein.
- Bei Rampen mit Lauflängen mit mehr als 6,0 m Länge sollten Zwischenpodeste vorgesehen werden.
- Rampenläufe und Podeste sollten keine Querneigung besitzen.
- Sowohl am Anfang als auch am Ende der Rampe sollten Aufstellungs- und Bewegungsflächen (ca. 1,5 x 1,5 m) berücksichtigt werden.

FÖRDERUNG

FÖRDERÜBERSICHT

Kommunales Förderprogramm
Der Markt Wallerstein hat ein „Kommunales Förderprogramm“ für Anwesen innerhalb des festgelegten Sanierungsgebiets (= Geltungsbereich) aufgestellt. Die Anträge für eine Förderung können im Bauamt der VGem. Wallerstein gestellt werden.

Gibt es weitere Fördermöglichkeiten?
Neben dem Kommunalen Förderprogramm gibt es weitere direkte und indirekte Fördermöglichkeiten in Form von Zuschüssen, Darlehen und steuerlichen Erleichterungen. Generell ist zu beachten, dass die Maßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Fördergebern durchgeführt und die notwendigen Förderanträge jeweils vor Beginn der zu fördernden Maßnahmen gestellt werden.

Einzelförderung der Städtebauförderung
Umfassende bauliche Maßnahmen am Gebäude bzw. am Anwesen, die einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Stadtbildes leisten oder einen funktionalen städtebaulichen Missstand beseitigen, können durch die Städtebauförderung gefördert werden. Das Anwesen muss im Sanierungsgebiet liegen. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.
Die Antragsstellung erfolgt möglichst frühzeitig in enger Abstimmung mit dem Bauamt der VGem. Wallerstein sowie der Regierung von Schwaben.

Förderungen im Rahmen des Denkmalschutzes
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gewährt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel Zuschüsse zu den Kosten denkmalpflegerischer Maßnahmen. Gefördert werden insbesondere Erhaltung, Sicherung und Instandsetzung und Restaurierung von Denkmälern. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich nach dem sog. „denkmalpflegerischen Mehraufwand“, nach der Bedeutung des Denkmals, nach dem Grad seiner Gefährdung und nach den finanziellen Möglichkeiten auf Eigentümerseite. Die Antragsstellung erfolgt möglichst frühzeitig in Abstimmung mit dem Bauamt der VGem. Wallerstein sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

Weitere Förderungen im Bereich des Denkmalschutzes sind über Zuschüsse und Darlehen aus dem „Entschädigungsfonds“ oder der Bayerischen Landesstiftung möglich, wobei sich diese auf besonders bedeutsame bzw. überregionale Baudenkmäler beziehen. Auskünfte erteilt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Bayerischen Landesstiftung.

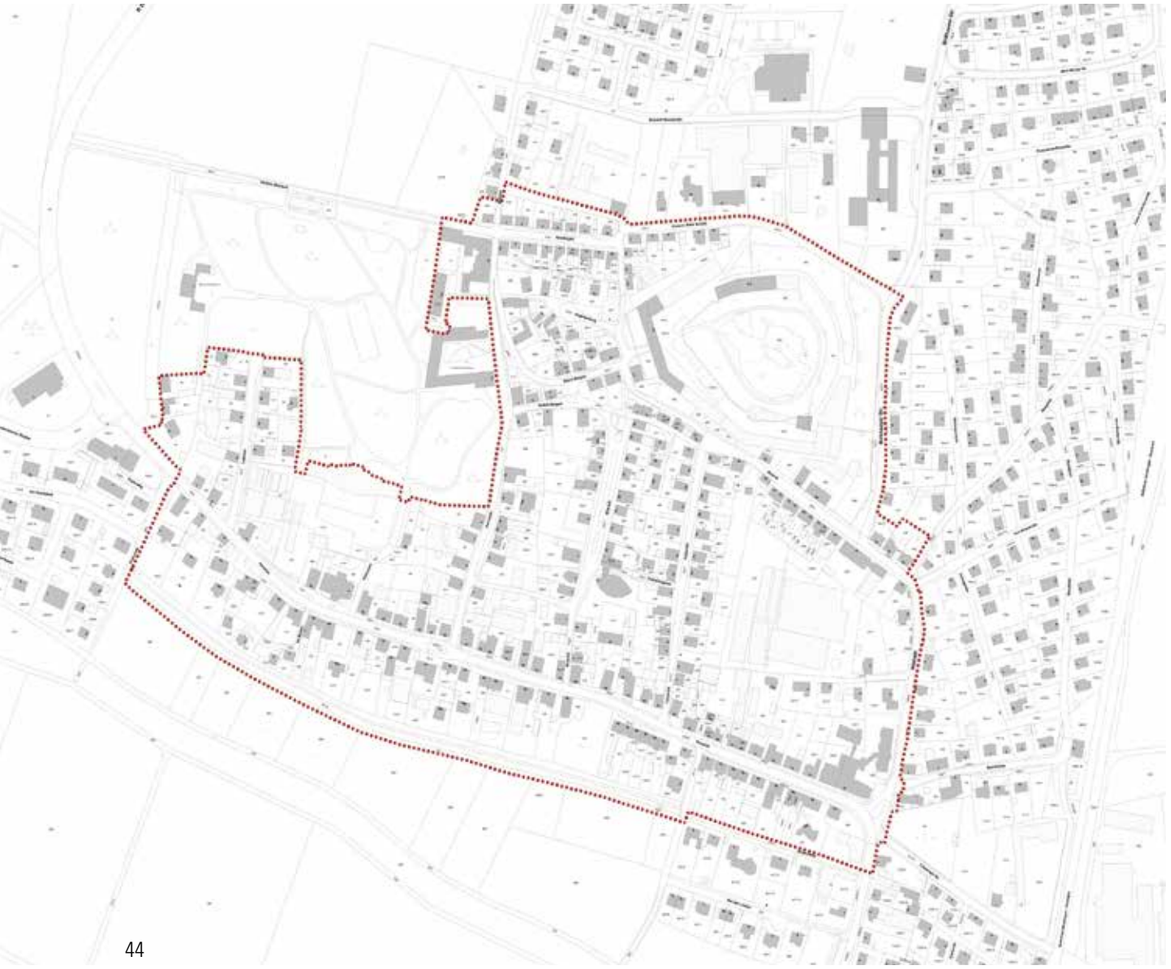
Darüber hinaus die bietet die KfW-Förderbank erleichterte Fördervoraussetzungen für energetische Sanierung von Baudenkmälern und besonders erhaltenswerter Bausubstanz an.

GELTUNGSBEREICH

Wo kann gefördert werden?
Eine Fördermöglichkeit im Rahmen des kommunalen Förderprogramms besteht, wenn die geplante Maßnahme innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortszentrum Wallerstein“ liegt.

Lageplan des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Ortszentrum Wallerstein“

Sanierungsgebiet Wallerstein-Ortszentrum



GRUNDLAGEN DER FÖRDERUNG

Was sind die Grundlagen der Förderung?

- **Gestaltungsfibel**
  Die Gestaltungsfibel gibt in Form von Gestaltungsempfehlungen eine Übersicht, welche privaten Maßnahmen über das kommunale Förderprogramm gefördert und durchgeführt werden können. Die Gestaltungsfibel beschreibt im Sinne eines **Leitfadens** die vorhandenen, baulichen und städtebaulichen Qualitäten sowie die sich daraus ergebenden Anforderungen. Daran schließen sich Empfehlungen und Beispiele für private Maßnahmen an.

- **Kommunales Förderprogramm**
  Das nachfolgend dargestellte, kommunale Förderprogramm ist die formale Grundlage und Regelung für die Förderung von Privatmaßnahmen.
  Es legt u.a. dar:
  – Welche Maßnahmen konkret gefördert werden können?
  – Welche Förderhöhe private Bauherrn für welche Maßnahmen zu erwarten haben?
  – Wie die Rahmenbedingungen der Förderung in Bezug auf Antragstellung, Abwicklung etc. aussehen?

Wer ist der Ansprechpartner?

Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Wallerstein
Weinstraße 19
86757 Wallerstein
Tel.: 09081 / 2760-0 (Zentrale)
Fax: 09081/2760-20
Mail: info@vg-wallerstein.de
www.vg-wallerstein.de/

Information und Beratung

Eine frühzeitige Beratung kann auf Anfrage bei der Geschäftsstelle bzw. beim zuständigen Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Wallerstein genutzt werden.

Für Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes bietet der Markt Wallerstein Bauwilligen eine kostenlose Sanierungsberatung an. Diese wird von beauftragten Stadtplanern/Architekten durchgeführt. Die Beratungsleistung umfasst u.a. um Hinweise zu guter Gestaltung, Ausführung und Förderfähigkeit.

Was beinhaltet ein Förderantrag?

Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher Beratung durch den beauftragten Stadtplaner/Architekten bei der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Wallerstein mit folgenden Unterlagen vollständig einzureichen:

- Eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit Angaben zu geplanten Beginn und voraussichtlichem Abschluss.
- Ein Lageplan (vorzugsweise im Maßstab 1 : 1.000)
- Fotodokumentation des Zustands vor der Sanierung
- Erforderliche Pläne wie Skizzen, Ansichten, Grundrisse und Detailpläne je nach Art und Umfang der beabsichtigten Maßnahme.
- Baubeschreibung mit Materialangaben
- Angebot/e mit Beschreibung des Leistungsumfangs und Kostenschätzung.
- Ggf. Angabe zur Beantragung anderweitiger Zuschüsse
- Bankverbindung des Antragstellers
- Ggf. Angaben zum Vorsteuerabzug bei gewerblich genutzten Objekten

Die Anforderung weiterer Unterlagen hängt vom jeweiligen Einzelfall ab.

RICHTLINIE FÜR DAS KOMMUNALE FÖRDERPROGRAMM DES MARKTES WALLERSTEIN

Präambel

Gemäß den Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Bayern vom 08.12.2006 (zuletzt geändert durch Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 09. November 2015) können die Städte und Gemeinden im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms einen Teil ihres jährlichen Städtebauförderungskontingentes in ein auf ihre Bedürfnisse angepasstes kommunales Förderprogramm einbringen.

Auf der Grundlage dieses kommunalen Förderprogramms können im Rahmen des Bund-Länder-Programms der Städtebauförderung kleinere private Baumaßnahmen durch den Markt Wallerstein gefördert werden. Insbesondere soll damit ein finanzieller Anreiz für privates gestalterisches Engagement geschaffen werden, welches wesentlich zu einer Aufwertung des Ortsbildes beiträgt. Die Anwendung des kommunalen Förderprogramms stellt einen wichtigen Bestandteil der Ortskernsanierung dar.

Das Programm dient der Verfolgung der gestalterischen Ziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) zur Erhaltung und Verbesserung des Wallersteiner Ortsbildes und der Ziele des Sanierungsgebiets „Ortskern“ im Rahmen der Städtebauförderung.
Der Marktgemeinderat des Marktes Wallerstein beabsichtigt, die vorliegende Richtlinie für das kommunale Förderprogramm des Marktes Wallerstein gemäß Nr. 20 StBauFR nach Abstimmung im Gemeinderat und mit der Förderstelle der Regierung von Schwaben als Grundlage für das kommunale Förderprogramm zu beschließen. Das kommunale Förderprogramm wird im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderprogramms angewendet.

§ 1
Förderzweck

In den vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung des Sanierungsgebiets „Ortskern“ wurden städtebauliche und gestalterische Mängel und Missstände festgestellt. Darunter fielen beispielsweise der schadhafte Zustand städtebaulich wertvoller Wohn- und Geschäftsgebäude im Ortskern, Leerstände und Unternutzungen ehemaliger Gaststätten und Geschäftshäuser sowie Mängel im öffentlichkeitswirksamen Erscheinungsbild ortsbildprägender Anwesen, auch im Hinblick auf Begrünung und Freiflächengestaltung. Die übergeordneten Sanierungsleitziele bestehen in der Stärkung des historisch geprägten Ortszentrums durch eine Intensivierung der Wohnnutzung sowie der Beseitigung gestalterischer Mängel des öffentlichen Raums und angrenzender privater Freiflächen.

Das kommunale Förderprogramm dient als Instrument zur Beseitigung städtebaulicher Mängel und Missstände gemäß § 177 Abs. 3 BauGB an der Außenhülle von Gebäuden sowie der Verbesserung, Inwertsetzung und Pflege des Ortsbildes. Es fördert damit den Erhalt der charakteristischen und ortsbildprägenden Merkmale des Wallensteiner Ortskerns, unterstützt die Ziele der Denkmalpflege im Sinne des kommunalen Denkmalkonzepter (KDK). Darüber hinaus soll es Anreize zur Umsetzung von Maßnahmen zur Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität schaffen, zur Beseitigung von Leerständen und Gestaltungsmängeln beitragen sowie die Belebung des Ortszentrums fördern.

Ergänzend dazu sollen ökologisch wirksame Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes sowie der Anpassung an den Klimawandel (z.B. Entsiegelung und Begrünung) insbesondere in zentralen Lagen unterstützt werden. Als Beitrag zur Begleitung des demographischen Wandels sind auch Maßnahmen zur Verbesserung des barrierefreien Zugangs zu den Gebäuden förderfähig.

Zur Förderung eines lebendigen Zentrums mit diversifiziertem Einzelhandel sind Maßnahmen zur Wiederinbetriebnahme, Neuansiedlung und insbesondere zur Aufwertung bestehender Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe förderfähig. Hierbei wird eine enge öffentlich-private Kooperation mit Betreibern und Immobilieneigentümern angestrebt.

§ 2
Räumlicher Förderbereich

Der räumliche Förderbereich erstreckt sich auf die gesamte Fläche des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Ortskern“ des Marktes Wallerstein (Anlage 1, Abgrenzung Sanierungsgebiet). Sollte das Sanierungsgebiet erweitert werden, kann der Förderbereich auch auf diese Gebiete ausgeweitet werden.

§ 3
Gegenstand der Förderung

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können bei Übereinstimmung mit den Sanierungszielen vorbehaltlich vorhandener Haushaltsmittel sowie der Zustimmung

der Regierung von Schwaben unter Beachtung der Vorgaben der Städtebauförderrichtlinien und Fördergrundsätze folgende Maßnahmen gefördert werden:

(1) Verbesserung der Fassadengestaltung und Sanierung der Gebäudeaußenhaut (Wände, Dach) einschließlich der statischen Sicherung der tragenden Bauteile,

(2) Erhaltung und, soweit dies nicht möglich ist, Wiederherstellung ortsbildprägender Fassadenteile wie z.B. Fenster, Türen, Gestaltungselemente und Schaufenster,

(3) Verbesserung, Um- und Neugestaltung öffentlichkeitsrelevanter Freiflächen (private Plätze, Höfe, Gärten, Einfriedungen). Förderfähig sind auch Maßnahmen zugunsten des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur Verbesserung des Orts- bzw. Mikroklimas (z.B. Flächenentsiegelung, Begrünung von Außenwänden und Dächern, Vernetzung, Erhalt und Erweiterung von Grün- und Freiflächen, Erhöhung der Biodiversität). Neben der Funktionalität und der Einfügung in das Ortsbild ist die ökologische Wirksamkeit einer Maßnahme zu beachten (ressourcenschonender und sparsamer Umgang mit Grundstücksflächen und Materialien, Verwendung umweltfreundlicher und klimaschonender Baustoffe),

(4) bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit der Gebäudezugänge sowie Außentreppen und Rampen unter Berücksichtigung der gestalterischen Belange der Ortsbildgestaltung und ggf. des Denkmalschutzes (wie beispielsweise untergeordnete Rampen, die sich gestalterisch einfügen),

(5) bauliche Maßnahmen zur Aufwertung der auf den öffentlichen Straßenraum wirksamen bzw. von dort einsehbaren Einzelhandelsflächen, Schaufenster und Werbeanlagen von Gewerbetreibenden im Sanierungsgebiet sowie der zum öffentlichen Raum orientierten und für Kunden vorgesehenen Haupteingangsbereiche; Maßnahmen zur baulichen Aufwertung der Eingangsbereiche im Sinne der Barrierefreiheit,

(6) Maßnahmen zur Nutzungsverbesserung und energetischen Verbesserung des Gebäudes durch Verringerung der Wärmeverluste (soweit stadtplanerisch und ggf. aus Sicht des Denkmalschutzes vertretbar). Hierzu gehören die Dämmung von Steildächern, Decken und Fassaden.

(7) Baunebenkosten (z.B. Planungs- und Bauleitungskosten von Architekten und Ingenieuren) bis maximal 18 % der anrechenbaren Kosten.

(8) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Abs. 1-6 gerechtfertigt ist. Eine Förderung kann ausgeschlossen werden, wenn für das Objekt wegen baulicher Mängel und Missstände eine Gesamtmodernisierung erforderlich ist.

(9) Auf Antrag sind Eigenleistungen förderfähig. Für Eigenleistungen wird im Sinne der Ziffer 5.3.9 StBauFR ein angemessener Stundensatz von 12,00 EUR (in Anlehnung an den gesetzlichen Mindestlohnsatz) festgelegt. Die Eigenleistungen sind fachgerecht auszuführen, in einem Bautagebuch zu dokumentieren und den Abrechnungsunterlagen beizulegen. Die Eigenleistungen ohne Materialkosten sollten nicht mehr als 30 % der Gesamtkosten betragen.

(10) Bestehende Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Vorschriften nach dem Bauordnungsrecht und des Denkmalschutzgesetzes bzw. kommunaler Satzungen bleiben unberührt und sind einzuhalten.

(11) Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit soweit sie sich mit den Zielen der Denkmalpflege und der Ortsbildgestaltung vereinbaren lassen

(12) Ökologisch wirksame Maßnahmen zur Flächenentsiegelung und Versickerung, zur Verbesserung des Mikroklimas und der Biodeversität.

Nicht gefördert werden:

1. Maßnahmen zur Modernisierung der Anlagentechnik,
2. der Bau von Sonnenkollektoren, Solarzellen und Photovoltaikanlagen,
3. Maßnahmen, die im Rahmen des ordnungsgemäßen Bauunterhalts erbracht werden müssen und keine oder nur geringe gestalterische Verbesserungen bewirken.

§ 4
Gestalterische Anforderungen

Folgende Erfordernisse sind rechtzeitig mit dem Markt Wallerstein abzustimmen und vom Maßnahmenträger zu beachten:

(1) Fassaden-/Dachgestaltung
Bei der Fassaden- und der Dachgestaltung sind die historischen Prägungen der Gebäude zu erhalten. Sofern es sich um ein Baudenkmal handelt, empfiehlt es sich, in Abstimmung mit der Denkmalpflege eine Befunduntersuchung durchzuführen. Fassadenfarben sind als Wiederholungsanstrich oder nach vorheriger Farbbestimmung mit dem Bauamt zu verwenden.

(2) Fenster
Bei der Fassadengestaltung ist das ausgewogene Verhältnis von Öffnungen zur Wandfläche zu erhalten. Maßveränderungen an historischen Fassaden sind zu vermeiden. Alte Fensterteilungen sind zu erhalten und zu ergänzen.

(3) Hauseingänge, Türen
Historische Türen sind, soweit möglich, zu ertüchtigen und zu erhalten, im Einzelfall handwerksgerecht zu erneuern. Es sind grundsätzlich nur Türen zu verwenden, die vorab mit dem Bauamt und ggf. mit den Denkmalschutzbehörden gestalterisch abgestimmt wurden.

(4) Einfriedungen
Einfriedungsmauern sind ortsüblich auszuführen. Zäune sind je nach Erfordernis, Lage und Umgebung als Holzzäune oder Metallzäune (mit senkrechter Struktur) zu gestalten.

(5) Begrünung und Entsiegelung der Vorgärten und Hofräume, Fassadenbegrünung
Wesentlich für das Ortsbild sind die Begrünung der Fassaden, Vorgärten und Höfe. Die Fassaden- und Hofbegrünung in Form von Hausbäumen, Spalieren und die geringe Versiegelung der Vorgärten und Hofflächen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

§ 5
Förderungshöhe

(1) Die Förderung beträgt laut Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR Nr. 20) maximal 30 % der förderfähigen Kosten. Die Höhe der Förderung unterliegt der Einzelfallprüfung.

(2) Der Fördersatz wird in Abhängigkeit des tatsächlichen gestalterischen oder denkmalpflegerischen Mehraufwands antragsbezogen individuell festgelegt, beträgt maximal jedoch 30% der förderfähigen Kosten.

(3) Die maximale Höhe der Förderung nach diesem Förderprogramm beträgt 25.000 EUR.

(4) Eine Förderung kommt erst in Betracht, wenn die ermittelte Fördersumme mindestens 1.000 EUR beträgt (Bagatellgrenze). Die Förderung wird als einmaliger Zuschuss gewährt.

§ 6
Förderungsbedingungen

(1) Die Förderung entsprechend der Städtebauförderungsrichtlinien erfolgt unter dem Vorbehalt der ausreichenden Bereitstellung entsprechender Mittel durch den Markt Wallerstein und die Regierung von Schwaben. Die Zuwendungen stellen eine freiwillige Leistung der Kommune im Rahmen der Ortssanierung dar. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.

(2) Die Maßnahmen sind nur förderfähig, wenn sie vor Ausführung mit dem Bauamt des Marktes Wallerstein bzw. mit der entsprechenden Vertretung des Bauamtes (z.B. Bauberatung durch einen beauftragten Architekten) abgestimmt wurden. Die Maßnahmen müssen mit den vorliegenden städtebaulichen Planungen, Satzungen und Konzepten vereinbar sein. Die Vorgaben des kommunalen Förderprogramms in seiner jeweils aktuellen Fassung sind einzuhalten. Die Inanspruchnahme von Beratungsangeboten, die der Markt Wallerstein durch von ihm beauftragte Architekten/ Stadtplaner zur Verfügung stellt, wird vorausgesetzt.

(3) Die Empfehlungen der begleitenden Gestaltungsfibel zum kommunalen Förderprogramm sind zu beachten (siehe § 4 Gestalterische Anforderungen).

(4) Für dieselbe Maßnahme dürfen nicht gleichzeitig Fördermittel aus anderen Programmen in Anspruch genommen werden (Ausschluss von Mehrfachförderungen).

(5) Von entscheidender Bedeutung für eine Förderung ist die wesentliche Verbesserung des öffentlich wahrnehmbaren Gesamterscheinungsbildes des Sanierungsobjekts.

(6) Für Maßnahmen, die im vorliegenden Programm gefördert werden, gilt eine Bindungsfrist von 10 Jahren. Innerhalb dieses Zeitraums ist eine weitere Förderung für die jeweilig durchgeführte Maßnahme ausgeschlossen.

§ 7
Zuwendungsempfänger

Antragsberechtigte sind Eigentümer und Erbbauberechtigte im Geltungsbereich dieser Richtlinie nach § 2. Förderungsempfänger können natürliche und juristische Personen sowie Personengemeinschaften sein.

Die Fördermittel werden grundsätzlich an den Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten (Bauherr bzw. Maßnahmenträger) in Form von Zuschüssen gewährt.

§ 8
Verfahren

(1) Anträge auf Förderung sind schriftlich beim Markt Wallerstein einzureichen. Die sanierungsrechtlichen, baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse (z.B. Einholung von Baugenehmigungen und denkmalschutzrechtlichen Erlaubnissen) bleiben hiervon unberührt. Die Antragstellung ist ab dem 01.01. für das jeweils laufende Kalenderjahr möglich.

(2) Den Antragsunterlagen sind beizulegen:
- Planunterlagen mit Angaben zu Materialien, Oberflächen, Farben, Detailzeichnungen, Skizzen und Muster bzw. Beispiele
- sonstige geeignete Darstellungen, z.B. Fassadenansichten
- Baubeschreibung
- Materialangaben
- Kostenermittlungen / Kostenangebote
- Fotodokumentation des Zustands vor der Sanierung
- Bankverbindung des Antragstellers
- Angaben zum Vorsteuerabzug bei gewerblich genutzten Objekten

Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

(3) Vor Beginn der Maßnahme ist eine Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Markt Wallerstein und dem Zuwendungsempfänger abzuschließen.

(4) Maßnahmen dürfen erst nach schriftlicher Zustimmung des Marktes Wallerstein bzw. nach dem Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Markt Wallerstein begonnen werden. Als Beginn der Maßnahme ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten.

(5) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Maßnahme wie beantragt und entsprechend dem Abstimmungsergebnis mit dem Bauamt des Marktes Wallerstein bzw. dessen Vertreter (§ 6 Abs. 2) durchzuführen. Einzelheiten dazu werden in der Modernisierungsvereinbarung geregelt.

(6) Eine abgeschlossene Vereinbarung verliert ihre Gültigkeit, wenn die jeweilige Maßnahme nicht innerhalb von 2 Kalenderjahren nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung baulich fertiggestellt wird. Auf Antrag kann die Frist verlängert werden.

(7) Nach Abschluss der Arbeiten ist innerhalb von drei Monaten der Verwendungsnachweis in zweifacher Ausfertigung zu erstellen. Zur Abrechnung sind vorzulegen:

- Sämtliche Rechnungen der durchgeführten Baumaßnahmen einschließlich, sofern angefallen, der Rechnungen oder Gebührenbescheide über die Baunebenkosten sowie die dazugehörigen Zahlungsbelege,
- eine tabellarische Gesamtkostenübersicht,
- eine Fotodokumentation über die durchgeführte Maßnahme zum Nachweis des erfolgreichen Abschlusses.

(8) Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Fertigstellung der Maßnahme, Vorlage aller Rechnungen mit Nachweis der Zahlung und der Überprüfung der Ausführung durch die gemeindliche Bauverwaltung bzw. den beauftragten Sanierungsbetreuer. Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlichen entstandenen ansatzfähigen Kosten die im Förderantrag veranschlagten Beträge unterschreiten, so werden die Zuschüsse entsprechend gekürzt. Bei Kostenmehrung ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses nicht möglich.Die Höhe der förderfähigen Kosten und der gewährte Zuschussbetrag werden nach Vorlage des Verwendungsnachweises endgültig festgesetzt.

(9) Bei der Durchführung von Maßnahmen sind die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P, Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

§ 9
Inkrafttreten

Diese Richtlinie wird nach Beschluss im Marktgemeinderat nach Ihrer Bekanntmachung rechtskräftig.

Markt Wallerstein, 14.02.2023

WEITERE HINWEISE

In Bezug auf die Verfahrenshinweise in § 8 des Kommunalen Förderprogramms bleiben die baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse in der Antragstellung für eine Förderung über das Kommunale Förderprogramm unberührt.
Nachdem zur Durchführung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet die baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse eine Rolle spielen können, sei an dieser Stelle auf die beiden wichtigsten Genehmigungsverfahren verwiesen:

- **Baugenehmigung:** Grundsätzlich ist für die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage in Anlehnung an die Bayerischen Bauordnung (BayBO) eine Genehmigung erforderlich. Unter Umständen können auch für Maßnahmen, die das kommunale Förderprogramm betreffen, Baugenehmigungen erforderlich sein: z.B. Veränderungen im Außenbereich wie Anbauten, Veränderungen der Gebäudeöffnungen, Nutzungsänderungen mit Folgerungen für die Stellplatzanforderungen). Eine Baugenehmigung wird auf Antrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Donau-Ries) erteilt.
Weitere Hinweise: https://www.stmb.bayern.de/buw/bauherreninfo/bauantragundgenehmigung/index.php
Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
- **Denkmalrechtliche Erlaubnis:** Maßnahmen die sich auf Bau- oder Bodendenkmäler oder die in die Denkmalliste eingetragenen beweglichen Denkmäler beziehen, sind auf Grundlage des Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Regel nur zulässig, wenn die zuständige Aufsichtsbehörde (Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Donau-Ries) hierfür zuvor eine Erlaubnis erteilt hat. In Ensemble-Gebieten ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis grundsätzlich erforderlich. Darüber hinaus kann eine denkmalrechtliche Erlaubnis auch für Maßnahmen an baulichen Anlagen in der Nähe eines (Bau-)Denkmals erforderlich sein, insbesondere wenn sich die geplant Maßnahme auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken sollte.
Weitere Hinweise: https://www.blfd.bayern.de/information-service/denkmaleigentuemer/index.html
Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- **Solar- und Photovoltaik-Anlagen im Ensemble:** Im Zuge des Klimawandels und der damit verbundenen Energiewende nimmt auch die Bedeutung von Solar- und Photovoltaikanlagen zu. Dies betrifft insbesondere den Einsatz in Ensemble-Gebieten mit besonderen Herausforderungen, was die Sensibilität gegenüber den Denkmälern und die gestalterische Integration betrifft. Insgesamt gilt es, in der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden negative Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat aktuell eine „Checkliste für Photovoltaikanlagen am Baudenkmal" herausgegeben: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/solarenergie_checkliste.pdf
Zur Gestaltung der Solar- und Photovoltaik-Anlagen werden u.a. folgende Punkte im Sinne einer Checkliste genannt:
  – Verhältnis zur Dachfläche: Größe und Platzierung der Anlagen auf dem Dach (z. B. parallel zu First oder Traufe etc., dachparallel).
  – Geometrie der Anlage: Vorzug klarer Formen (z.B. Rechteck, Bänder).
  – Verhältnis zu weiteren Dachaufbauten (z.B. Gauben, Dachflächenfenster, Kamine).
  – Material: Farbigkeit und Oberflächen Anlehnung an die vorhandene Dachdeckung.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Für weitere Informationen steht u. a.
die Untere Denkmalschutzbehörde des
Landkreises Donau-Ries zur Verfügung.

STEUERLICHE VERGÜNSTIGUNGEN

Wie können steuerliche Vergünstigungen genutzt werden?

Der Aufwand für die Erhaltung und Instandsetzung von Anwesen und speziell von Baudenkmälern innerhalb des Sanierungsgebiets kann nicht nur durch Förderungen, sondern auch durch indirekte Finanzierungshilfen vermindert werden.
Die Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen setzt jeweils die Vorlage einer Bescheinigung bei den Finanzbehörden voraus. Die Bescheinigung kann nur für Maßnahmen ausgestellt werden, die vor ihrer Durchführung abgestimmt worden sind.

Steuerliche Vergünstigungen für Maßnahmen im Sanierungsgebiet im Rahmen des Einkommensteuergesetzes (EStG)

Für Maßnahmen an Gebäuden und Baudenkmälern im Sanierungsgebiet können erhöhte Abschreibungen im Rahmen des Einkommensteuergesetzes geltend gemacht werden.

- Nach § 7h EStG können Maßnahmen an Gebäuden zur Erzielung von Einkünften (z. B. vermietete Gebäude) gefördert werden. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können bis zu 9 % im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren abgesetzt werden.
- Nach § 10f EStG können auch Maßnahmen an Gebäuden, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden, gefördert werden. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können im Jahr des Abschlusses der Maßnahmen und in den folgenden 9 Jahren in Höhe von 9 % wie Sonderausgaben abgezogen werden.

Um die erhöhte Abschreibung in Anspruch nehmen zu können, sind insbesondere zwei Punkte zu berücksichtigen:

- Vor Beginn der Maßnahme/n muss eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und dem Markt Wallerstein zur Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abgeschlossen sein.
- Nach Fertigstellung der Maßnahme/n muss eine Bescheinigung des Marktes Wallerstein für die erfolgte Durchführung der Maßnahme/n gegenüber dem Finanzamt eingeholt werden.

Weitere steuerliche Vergünstigungen für Maßnahmen an Baudenkmälern

Ermäßigung der Einheitsbewertung

→ §§ 82, 88 Bewertungsgesetz (BewG)
Für Grundstücke, die mit Baudenkmälern bebaut sind, ist regelmäßig eine 5 %ige Ermäßigung der Einheitsbewertung möglich. Sie wirkt sich bei allen einheitswertabhängigen Steuern aus (Grund-, Schenkungs- und Erbschaftssteuer). Zuständig ist das Finanzamt.

Erlass der Grundsteuer

→ § 32 Grundsteuergesetz (GrStG)
Die Grundsteuer für aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhaltenden Grundbesitz wird auf Antrag vollständig erlassen, wenn die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile unter den jährlichen Kosten liegen; sie wird teilweise erlassen, wenn der erzielbare Rohertrag des Grundbesitzes nachhaltig gemindert ist. Zuständig sind die Grundsteuerstellen.

BILDNACHWEIS

Seite 5 (Vorwort): Fotos der beiden Bürgermeister; Fotohaus Hirsch Nördlingen

Seite 6 (Das Ganze im Blick): Wallerstein ca. 1960er Jahre, Luftbildverlag Hans Bertram, München

Seite 6/7 (Hintergrund & Ortsbild; Das Ganze im Blick): oberes Bild „Ortsansicht von Süden"; Archiv der Marktgemeinde Wallerstein

Seite 8 (Prägungen): Abbildung historische Grundanlagen; Ludwig Brutscher: Wallerstein. Markt und Residenz, Beiträge zur Orts- und Grafschaftsgeschichte, 1996

Seite 9 (Prägungen): Luftbild/Schrägaufnahme von Wallerstein ca. 1930er Jahre; Franckh-Verlag, Stuttgart

Seite 10 (Einst und heute): Straßenflucht Hauptstraße; Franckh-Verlag, Stuttgart
Blick in die Felsenstraße; Kunstverlag Fink, Lindenberg i. Allgäu

Seite 12 (Das Ganze ist mehr…): Luftbild/Schrägaufnahme von Wallerstein (undatiert); Rauscher Schreibwaren Wallerstein; Schöning Lufbild

Seite 13 (Das Ganze ist mehr…): Straßenflucht mit Bebauungsstruktur Hauptstraße; Franckh-Verlag, Stuttgart

Seite 18 (Dach/Dachlandschaft): Wallerstein von Süden ca. 1930er Jahre; Verlag Ludwig Riffelmacher, Kunstverlag, Fürth

Seite 38, 40 (Barrierefreiheit): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2014

Alle übrigen Abbildungen: © Planungsgemeinschaft Raab + Kurz

Die Verwendung der Bilder bzw. Grafiken der Publikation des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wurde im Vorfeld abgeklärt.

QUELLEN

BRUTSCHTER, LUDWIG: Wallerstein – Markt und Residenz. Beiträge zur Orts- und Grafschaftsgeschichte, Markt Wallerstein (HG.), Wallerstein, 1996.

BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT (HG.) (2014): Leitfaden barrierefreies Bauen. Berlin, 2014.

KRAUS, WOLFGANG; HAMM; BERNDT UND MEIER SCHWARZ (HG.) Mehr als Steine. Synagogen-Gedenkband, Band 3: Bayern, Kunstverlag Josef Fink, Lindenberg im Allgäu, 2007.

STEGER, HARTMUD: Der Felsen: Das Wahrzeichen von Wallerstein Entstehung und Geschichte. Verlag Steinmeier, 2013.

STADT FREISING (HG.): Gestaltungshandbuch Freising mit Gestaltungssatzung und Kommunales Förderprogramm. Bearbeitung: transform Bamberg, Freising/Bamberg, 2020.

IMPRESSUM

Herausgeber: Markt Wallerstein
Weinstraße 19
86757 Wallerstein

Konzeption / Redaktion: Planungsgemeinschaft Raab+Kurz
München
Dr.-Ing. Andreas Raab

Fachliche Begleitung: Regierung von Schwaben
Sachgebiet 34.2 Städtebauförderung
Benedikt Seifert

Layout: Zone für Gestaltung
Veronika Wucher
Wangen

Druck: Druckerei & Verlag Steinmeier
Deiningen

© Markt Wallerstein, Februar 2023

Die vorliegende Gestaltungsfibel wurde mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern im Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz" gefördert.

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE