



Gestaltungsfibel

Gemeinde Regnitzlosau



Quellen

Bei der Erarbeitung der Fibel wurden folgende Quellen herangezogen:

Gemeinde Köditz
Gestaltungsfibel 2015

Stadt Helmbrechts
Gestaltungsleitfaden 2012

Stadt Kirchenlamitz
Gestaltungsfibel 2005

Wieland, Dieter
Bauen und Bewahren
Auf dem Lande
Deutsches Nationalkomitee für
Denkmalschutz 1978

Alle Fotos: Verfasser

Historische Fotos:
Regnitzlosau – in Bildern aus der
Vergangenheit
Geiger-Verlag 2007



Impressum

Gefördert aus Mitteln der
Städtebauförderung im Bayerischen
Städtebauförderungsprogramm
Regierung von Oberfranken
Sachgebiet 34, Frau Beger

Herausgeber

Gemeinde Regnitzlosau
Hauptstraße 24
95194 Regnitzlosau

Verfasser

ghswARCHITEKTEN
Karsten Hilbert
August-Mohl-Straße 13
95030 Hof

Layout

Nadine Schwarz

Druck

Müller Fotosatz & Druck GmbH
Selbitz

1. Auflage

250 Exemplare

Stand

Dezember 2015

Bayern.
Die Zukunft.

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr



Inhalt

4	Vorwort
6	Vorbemerkungen
8	Ortsstruktur und Gebäudetypen
10	Dach
12	Fassade
14	Fassadenelemente
16	Fenster
18	Türen und Tore
20	Oberfläche, Putz und Farbe
22	Accessoires, Details und Schaufenster
24	Nebengebäude
25	Einfriedungen – Zäune und Mauern
26	Das Wohnungsumfeld – Private Grün- und Freiflächen
28	Der Weg zur Förderung
30	Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Regnitzlosau nach Nr. 20.1 StBauFR 2007

Vorwort





Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Gemeinde Regnitzlosau konnte mit der Vorbereitenden Untersuchung des Ortskerns von Regnitzlosau den Einstieg in die Städtebauförderung erreichen. In diesem Gutachten sind der städteplanerische Strukturwandel aus der vergangenen Zeit und die zu erwartenden Veränderungen aufgrund der demographischen Entwicklung enthalten.

Es ist sicher unser aller Wunsch, in einer lebens- und liebenswert gestalteten Umgebung zu leben und diese auch nach unseren Wünschen und Bedürfnissen zu bewahren, zu gestalten und weiter zu entwickeln.

Das Gesicht unseres Ortes ist geprägt von einer gewachsenen Baukultur mit beachtenswerter baulicher Substanz. Es weist viele schöne Stellen und Merkmale auf, die uns leider im Alltag nicht immer bewusst sind. Das in den früheren Generationen Geschaffene gilt es zu bewahren und behutsam unseren heutigen Ansprüchen anzupassen, ohne den unverwechselbaren Charakter und Charme von Regnitzlosau zu verändern.

Es ist ein kontinuierliches Bestreben der Gemeinde Regnitzlosau bei der Sanierung und Neugestaltung öffentlicher Flächen und Liegenschaften auf eine zukunftsfähige Gestaltung und Weiterentwicklung unseres Ortes hinzuwirken.

Der Gesamteindruck von Regnitzlosau wird aber nicht allein von öffentlichen Flächen und Gebäuden, sondern vor

allem auch durch die sie umgebenden Gebäude und Gärten geprägt, die sich überwiegend im Privateigentum befinden. Ein ganzheitlicher Erfolg ist daher nur durch gemeinsame Anstrengungen von Gemeinde und Bürgern möglich.

Um Anreize für die Durchführung privater Bauvorhaben zu schaffen, wurden Gestaltungsrichtlinien u. a. in den Bereichen Dach, Fassade, Fassadenelemente, Fenster, Türen und Tore sowie Vorgärten erarbeitet, die in diesem Gestaltungsleitfaden nachzulesen sind. Gleichzeitig wurde ein kommunales Förderprogramm zur Unterstützung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Ortskernsanierung auf den Weg gebracht.

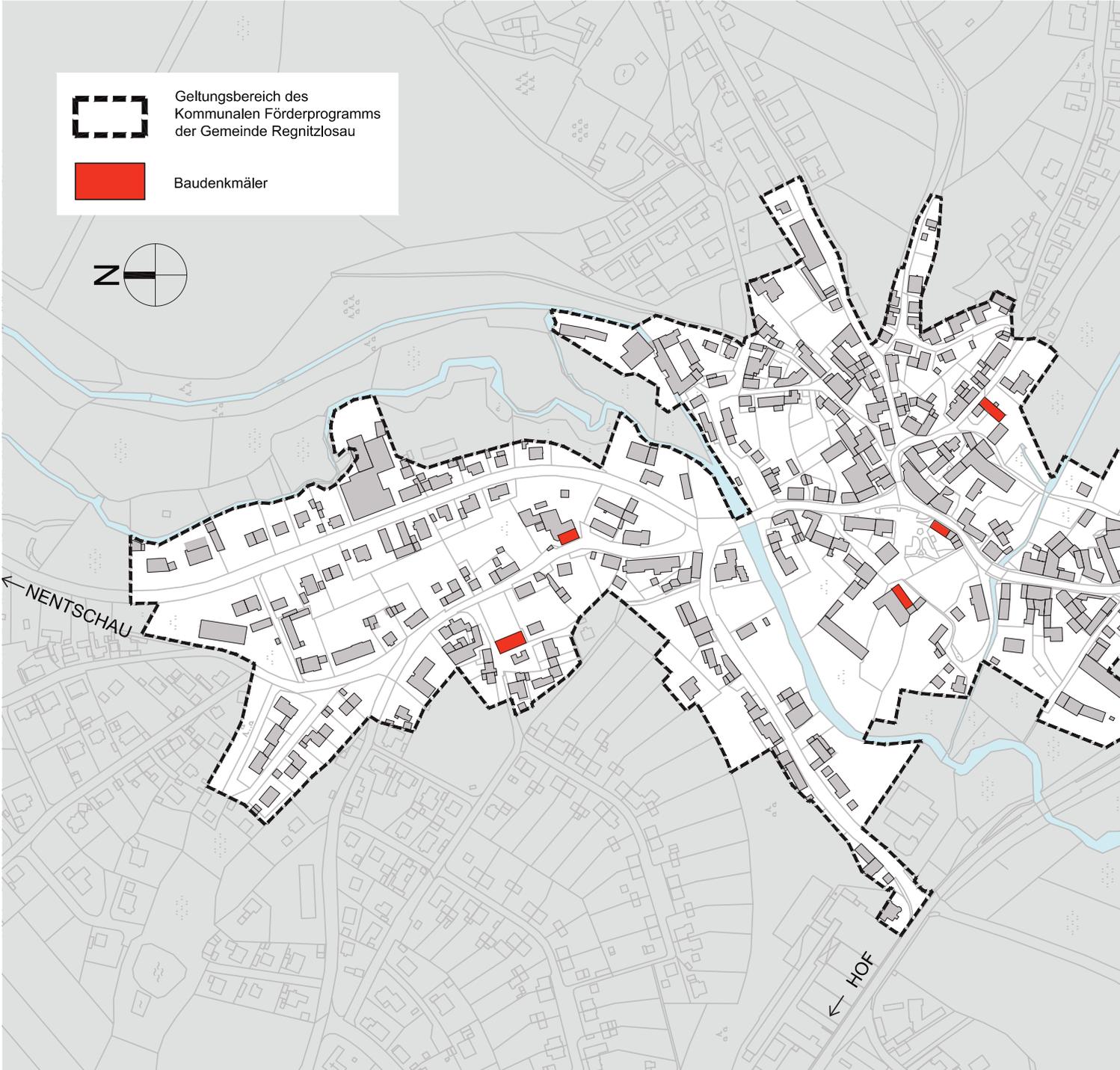
Die vorliegende Gestaltungsfibel möchte Ihnen gelungene Beispiele aufzeigen, notwendige Anregungen vermitteln und Ihnen bei Ihren Planungen behilflich sein.

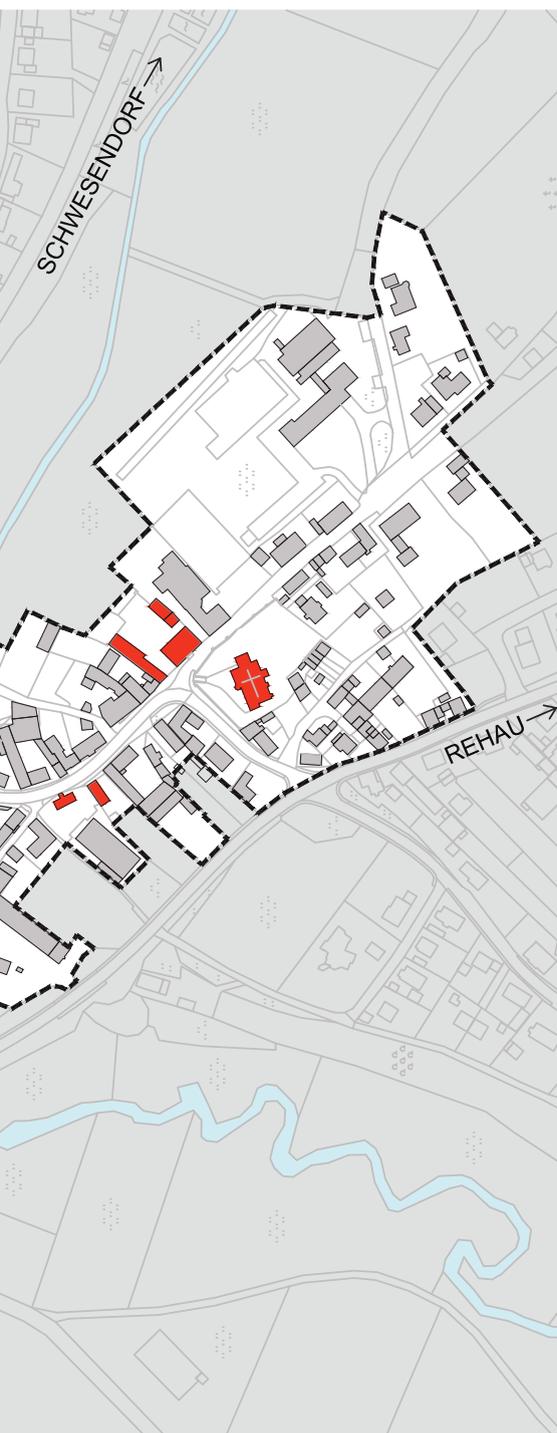
Ich wünsche Ihnen beim Lesen dieser Gestaltungsfibel viel Freude und hoffe, dass sie bei Ihnen das Bedürfnis weckt, gemeinsam mit der Gemeinde Regnitzlosau an einer Verschönerung unseres Ortes mitzuwirken.

Ihr

Hans-Jürgen Kropf
1. Bürgermeister der
Gemeinde Regnitzlosau

Vorbemerkungen





Anlass, Ziel und Geltungsbereich

Der Ortskern von Regnitzlosau präsentiert sich städtebaulich noch relativ intakt und lebendig. Dennoch sind die Auswirkungen des demographischen Wandels sowie der Verlagerung des Wohnens aus dem Kern an den Ortsrand deutlich spürbar. Leerstände und zahlreiche Gebäude mit erheblichen Sanierungsbedarf sind sichtbare Zeichen. Aufgabe der Ortsplanung ist es, den Ortskern neu zu beleben und wieder attraktiv zu gestalten.

Erfreulicherweise sind in Regnitzlosau noch zahlreiche Gebäude vorhanden, die für den Ort und für die Region typische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Die Gestaltungsfibel dokumentiert diese Merkmale und möchte aufzeigen, wie wichtig der Erhalt und die Pflege dieser typischen Elemente für das Ortsbild und für den eigenständigen Charakter von Regnitzlosau sind. Die qualitätvolle und der Tradition verbundene Gestaltung von Gebäuden und Außenanlagen vermittelt das Gefühl von Heimat, wertet das Ortsbild auf und trägt so zur Belebung des Ortskerns bei.

Dieses Ziel möchte die Gemeinde Regnitzlosau aktiv unterstützen. Mit dem aufgestellten Kommunalen Förderprogramm und mit Unterstützung der Städtebauförderung sollen für private Bauherren und Investoren Anreize zur Sanierung, Umgestaltung und Aufwertung von vorhandener und erhaltenswerter Gebäudesubstanz gegeben werden.

Die Gestaltungsfibel soll motivierender Ratgeber sein und gestalterische Anregungen vermitteln. Gleichzeitig bilden die darin formulierten gestalterischen Empfehlungen auch die Grundlagen und Vorgaben für die Förderung.

Die Gestaltungsfibel und das Förderprogramm beziehen sich auf den im Lageplan dargestellten und im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms der Gemeinde Regnitzlosau festgelegten Geltungsbereich. Die Förderung von Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ist in begründeten Fällen möglich.

Denkmalschutz

Denkmalschutz und Denkmalpflege sind von herausragender Bedeutung für den Erhalt historischer Bausubstanz und die Bewahrung jahrhundertalter Kulturgüter.

Die in der Gemeinde Regnitzlosau unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind auf dem Lageplan mit roter Farbe gekennzeichnet. Bauliche Veränderungen an diesen Gebäuden benötigen die Zustimmung der Denkmalschutzbehörde. Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis ist Voraussetzung für die Förderfähigkeit.

Bei Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden ist eine Förderung sowohl durch die Denkmalpflege als auch durch das Kommunale Förderprogramm möglich.

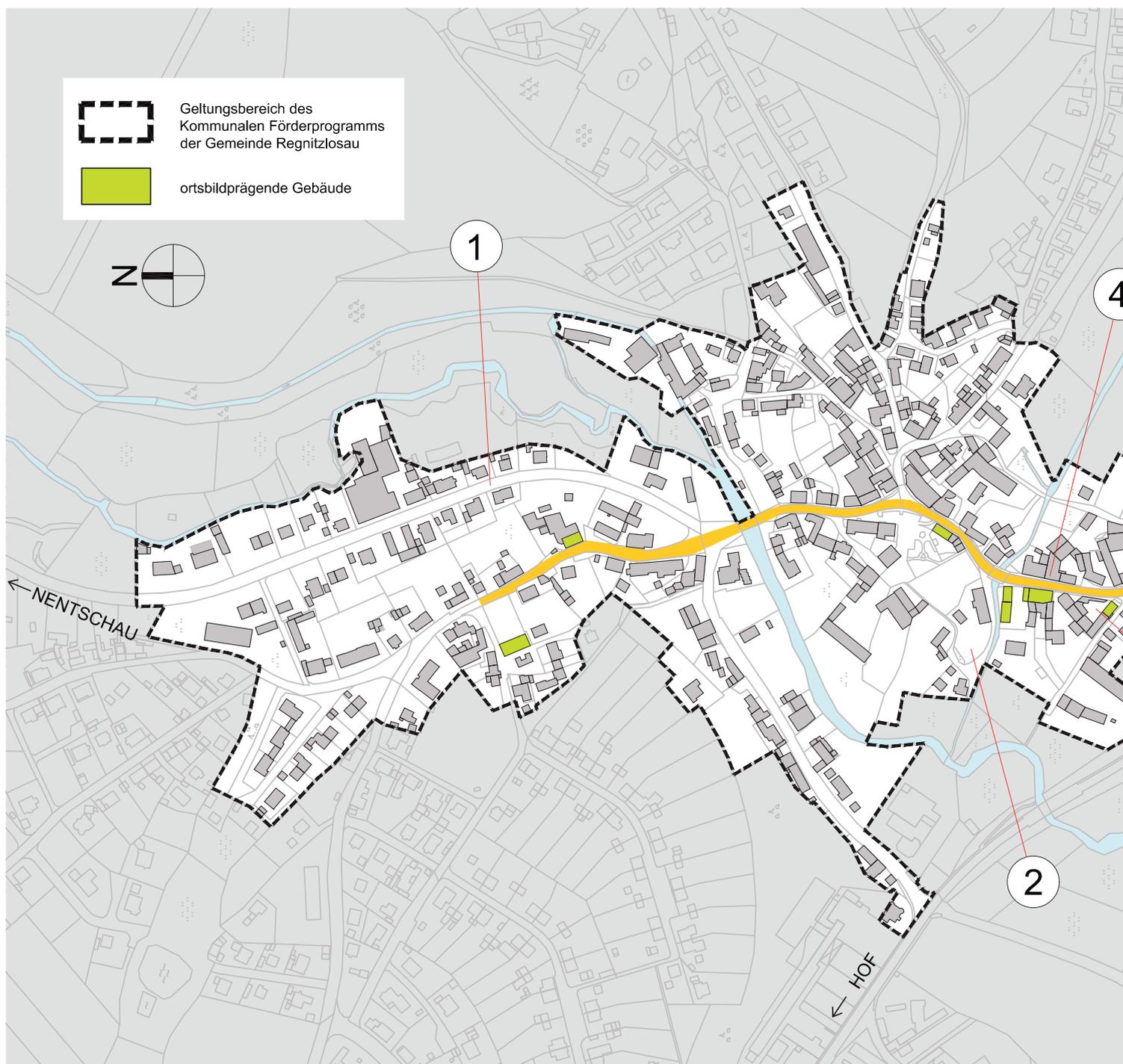
Ortsstruktur und Gebäudetypen

Kleinteilige Strukturen mit grünen Teilräumen prägen im Geltungsbereich das Ortsbild von Regnitzlosau.

Entlang der Hauptstraße zeigt sich die Bebauung deutlich dichter, teilweise sind hier zusammenhängende Ensemble vorhanden.

Wesentliche, ortsbildprägende Gebäude finden sich entlang dieser Achse zwischen Schloss Niedernberg und Kirche.

An den Ortsrändern bestimmen Einzelgebäude die Bebauung und ermöglichen einen harmonischen Übergang zum Landschaftsraum.





①
**Einzelgebäude
 in Siedlungsstruktur**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Wohnhäuser entlang der Nentschauer Straße typisch für diese Bebauung.



②
**Einzelgebäude
 am naturnahen Ortsrand**

Besonders im Bereich der Regnitzauen reicht der Landschaftsraum fast bis an den unmittelbaren Ortskern. Einzelgebäude im Grünen bilden einen harmonischen Übergang.



③
Gebäude mit Hofanlagen

Landwirtschaftliche Anwesen mit dazugehörigen Hofanlagen sind selbstverständlich für Gemeinden im ländlichen Raum. Typisch für Regnitzlosau ist das Vorhandensein solch stattlicher Anwesen mitten im Ortszentrum entlang der Hauptstraße.



④
**Zusammenhängende Ensemble –
 kurze Zeilen**

Hauptsächlich entlang der Hauptstraße finden sich die wenigen Beispiele für eine solche, dichtere Bebauung.



●
Ortsbildprägende Einzelgebäude

Entlang der Achse zwischen Schloss Niedernberg und Kirche finden sich die wesentlichen, das Ortsbild prägenden Gebäude. Einige sind historisch besonders bedeutend und stehen unter Denkmalschutz.



Dach

„Ein Dach über dem Kopf“

Dieser Satz ist Ausdruck und Sinnbild zugleich für das elementare Bedürfnis des Menschen nach einer Behausung, nach Schutz und Geborgenheit.

So wie das Dach jedes einzelne Haus prägt, ist die Gesamtheit aller Dächer ein wesentliches Gestaltungselement für das Ortsbild. Einheitliche Materialien und ähnliche Dachformen sind Ausdruck für Gemeinschaft und kennzeichnen gewachsene Ortsstrukturen. Das Dach steht für Verbundenheit mit dem Ort, aber auch für Tradition und bauliches Erbe.

Besonders in hügelig bewegter Topographie mit Blick von oben, ist eine harmonische Dachlandschaft wesentlicher Teil eines intakten Landschaftsbildes.



Typisch für Regnitzlosau

Das Satteldach ist die prägende Dachform in Regnitzlosau. Einzelne Krüppelwalmdächer, hauptsächlich an freistehenden oder an Gebäuden mit besonderer Nutzung (z. B. Pfarrhaus) ergänzen das Ortsbild. Es überwiegen ruhige Dachflächen mit nur kleinen Gauben und Dachaufbauten.

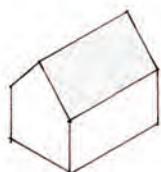
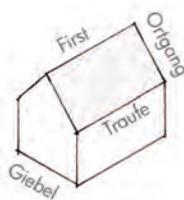
Flach- oder Pultdächer beschränken sich in der Regel auf Nebengebäude in 2. Reihe.

Im Ortskern ist das Erscheinungsbild hinsichtlich Material und Farbigkeit sehr homogen. Die Grau- und Anthrazittöne der traditionellen Schieferdächer bestimmen die Dachlandschaft.

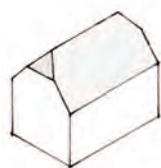
An den Ortsrändern und in den Siedlungs- und Neubaugebieten mischen sich jedoch unterschiedliche Materialien und Farben.



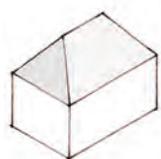
Empfehlungen zur Gestaltung



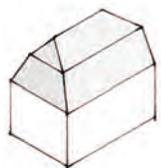
Satteldach



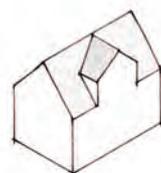
Krüppelwalm



Walmdach



Mansarddach



Zwerchgiebel



Pultdach

Dachform und Dachlandschaft

Das einheitliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erhalten ist ein wesentliches städtebauliches Ziel des Kommunalen Förderprogramms. Die historischen und für Regnitzlosau typischen Dachformen sind zu bewahren und wieder herzustellen. Besonders im Ortskern sind abweichende Dachformen wie Pult- und Flachdächer auf untergeordnete Nebengebäude, möglichst nicht zur Straßenseite, zu beschränken.

Dachneigung

Die traditionelle Dachneigung der Satteldächer variiert zwischen 40 und 55°. Im Ortskern sollte diese historische Vorgabe bei Neubauten oder Veränderungen an bestehenden Dächern eingehalten werden.

Dacheindeckung

Der harmonische Gesamteindruck im Ortskern ist unbedingt zu erhalten. Empfohlen wird die traditionelle Dacheindeckung aus Naturschiefer. Alternativ sind anthrazitfarbene Kunstschiefer möglich. Wegen ihrer groben Struktur sind dunkle Betondachsteine zu vermeiden.

An den Ortsrändern und Siedlungsgebieten ist die Wahl der Eindeckung jeweils zu bestimmen und anzupassen.

Dachüberstand

Die Gestaltung von Ortgang und Traufe trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des Hauses bei.

Typisch für Regnitzlosau und das ländliche Bauen im Landkreis Hof sind knappe Dachüberstände an Ortgang und Traufe. Die handwerklich überlieferte Ausbildung der Traufe wird entweder mit einer Traufbohle aus Holz oder als geputztes und profiliertes Gesims ausgeführt.

Wichtig:

Insbesondere bei einer Sanierung mit Aufdachdämmung ist auf eine sorgfältige Detaillierung von Ortgang und Traufe zu achten!

Gauben und Dachaufbauten

Die ruhigen, überwiegend nicht ausgebauten Dächer mit nur kleinen Gauben tragen viel zur harmonischen Dachlandschaft im Ortskern bei. Soll bei einem Umbau das Dach als Wohnraum genutzt werden, ist auf eine maßstäbliche Anordnung von Dachgauben zu achten. Dachgauben sollen sich als wohlproportionierte Einzelelemente in die Dachfläche einfügen und zu den Fenstern der Fassade Bezug nehmen. Auf einen ausreichenden Abstand der Gaube zu Traufe und Ortgang ist zu achten. Das stehende Fensterformat ist anzustreben. Die Eindeckung ist dem Hauptdach anzugleichen. Traditionelle Formen sind die SchlepPGAube und die Satteldachgaube – auch mit Walm. Eine Sonderform der Dachaufbauten stellt der Zwerchgiebel dar. Um nicht als weiteres Geschoss zu wirken, ist auf eine ausgewogene Proportion zum Gesamtgebäude zu achten. Liegende Dachfenster und Dacheinschnitte sind zu vermeiden.

Kamin

Der Kamin sollte an der höchsten Stelle, am First oder in Firstnähe aus dem Dach treten. Dort unterbricht er die Dachfläche am wenigsten. Idealerweise wird der Kamin mit dem gleichen Material verkleidet wie die Dachfläche.

Satellitenschüssel, Solaranlagen, Antennen etc.

Falls irgendwie möglich, sollte vermieden werden, diese technischen Elemente auf den straßenseitig einsehbaren Dachflächen zu montieren.

Blecharbeiten

Grundsätzlich sollten nur dunkle und gedeckte Materialien und Farben zur Ausführung kommen. Dachrinnen aus Kupfer und Zink altern würdig und setzen Patina an. Glänzende und reflektierende Bleche sind zu vermeiden oder alternativ mit einem Anstrich zu versehen.

Dies gilt auch für Dachentlüftungen, Schneefänge etc.

Dachrinnen und Fallrohre aus Kunststoff sind nicht erwünscht.

Fassade

„Jedes Haus hat ein Gesicht - die Fassade“

Die Fassade ist nicht nur das Gesicht jedes einzelnen Hauses, sondern trägt dazu bei, ob das Ortsbild in seiner Gesamtheit als freundlich und harmonisch empfunden wird.

Als Gebäudeelement ist die Fassade einerseits schützende Hülle, andererseits markiert sie den Übergang zwischen privatem Innenraum und öffentlichem Außenraum. Eher offen oder abweisend – die Größe und Art der Öffnungen bestimmt diese Wechselwirkung.



Typisch für Regnitzlosau

Die Architektur vorhandener Gebäude sagt viel aus, über vergangene Epochen und über die Lebensumstände ihrer Bewohner.

Dem ländlichen Raum entsprechend und als Zeugnis der Bescheidenheit seiner Bewohner, bestimmen in Regnitzlosau schlichte Putzfassaden mit Schmuckelementen in reduzierter und handwerklich einfacher Form das historische Ortsbild.

Insgesamt vermittelt der Ortskern noch einen intakten Eindruck. Einige historische Gebäude sind noch sehr gut bzw. im ursprünglichen Zustand erhalten und stehen zum Teil unter Denkmalschutz. Neben den Putzfassaden finden sich auch Beispiele mit unverputztem Fachwerk.

Empfehlungen zur Gestaltung



Wand, Öffnung und Fensterstellung

Wesentliches Merkmal historischer Fassaden ist der größere Anteil von geschlossener Wandfläche gegenüber den Fenster- und Türflächen – die sogenannte Lochfassade. Auch wurde auf ein möglichst einheitliches Fensterformat wert gelegt.

Um eine harmonische Fassadengestaltung zu erreichen, ist neben den Proportionen der Fassade und den Größen der einzelnen Öffnungen auch die Stellung der einzelnen Elemente von Bedeutung.

Die Anordnung der Öffnungen folgt einem klaren und einfachen Grundprinzip. In der Regel sind die Fenster, als stehende Formate, übereinander gesetzt. Die Ordnung der Fassade setzt sich in der Dachfläche fort. Dachgauben stehen in Bezug zu den Fenstern der Außenwand.

Fehler der Vergangenheit – Rückbau

In der Vergangenheit wurden historische Fassaden oftmals durch unsensible Umbauten erstellt. Übergroße und falsche Formate oder willkürliche Fensteranordnungen zerstörten die Harmonie und Ausgewogenheit. Das Panoramafenster ersetzte das wohlproportionierte Einzelfenster und die Geschäfte präsentierten ihre Auslagen in überdimensionierten Schaufenstern. Der Rückbau und die Korrektur dieser Fehler ist ein wesentliches Ziel des Kommunalen Förderprogramms.



Fassadenverkleidungen – Rückbau

In den 60er und 70er Jahren war es üblich, historische Fassaden nahezu vollständig mit Faserzementplatten zu verkleiden. Unter den unschönen und sterilen Verkleidungen ist die originale Fassade oftmals noch erhalten und wartet darauf entdeckt zu werden. Wo immer möglich, ist es im Sinne einer ganzheitlichen Fassadensanierung das

Ziel des Kommunalen Förderprogramms die Verkleidung zu entfernen und die darunter liegende Fassade zu sanieren. Sinngemäß gilt dies auch für Fliesenverkleidungen, Klinker usw.



Fachwerkfassaden

Auch in der Region um Hof wurde das Obergeschoss historischer Gebäude oftmals mit einem Holzfachwerk errichtet. Häufig wurde das Fachwerk verputzt, jedoch auch teilweise sichtbar belassen. Sichtbare Fachwerkfassaden sind Schmuckelemente für das Ortsbild und sollten unbedingt erhalten und saniert werden.



Fassadenbegrünung

Begrünte Fassaden sind zu jeder Jahreszeit eine Bereicherung fürs Ortsbild. Vor allem kahle Wände, Brandmauern und Hinterhöfe werden durch begrünte Wände wieder ansehnlich. Kletterpflanzen beschatten und kühlen im Sommer die Hauswände, verbessern durch Verdunstung die Luft, schützen gegen Regen und binden den Staub. Es gibt immergrüne Arten oder welche mit Laubfärbung. Von der Pflanzenart hängt es ab, ob zum Klettern Rankhilfen erforderlich sind.



Fassadenelemente

„Vielfalt und Einheitlichkeit“

Die Individualität einer Fassade entsteht durch die besondere Gestaltung einzelner Fassadenelemente und Details. Trotz aller Individualität war es jedoch üblich und selbstverständlich sich im Rahmen eines gemeinsamen, von allen akzeptierten Form- und Materialkanons zu bewegen. Nur so kann sich ein harmonisches Ortsbild entwickeln.



Typisch für Regnitzlosau

Überwiegend finden sich in Regnitzlosau, der ländlich bäuerlichen Tradition entsprechend, schlichte und funktionale Gestaltungselemente an den Fassaden. Zahlreiche Gebäude mit Natursteingewänden zeugen vom Stolz ihrer Erbauer und vom Wunsch und Streben nach Dauerhaftigkeit. An wenigen, eher öffentlichen Gebäuden oder an bevorzugten Plätzen, finden sich verhalten aufwändige Fassadenelemente.

Gestaltungsempfehlungen



Trauf- und Ortganggesims

Das Traufgesims bildet den oberen Abschluss der Fassade am Übergang zur Dachfläche. Die regional typische Ausformung erfolgt meistens als einfaches geputztes oder etwas aufwändiger, als profiliertes Gesims. Seltener anzutreffen ist die ursprüngliche Form mit einer Traufbohle aus Holz. Hin und wieder finden sich Ortganggesimse als Abschluss der Giebelfläche.

Farblich abgesetzt und betont, werden Trauf- und Ortganggesims zu einfachen aber wichtigen Schmuckelementen des Hauses.

Fenstergewände und Putzfaschen

Traditionelle Steingewände waren nicht nur Schmuck sondern hatten ursprünglich die Aufgabe die Lasten der Wand zu verteilen. Vorhandene Natursteingewände sind unbedingt zu erhalten und zu sanieren. Wenn möglich sollten überputzte und verdeckte Granitgewände wieder freigelegt werden. Sinngemäß gilt dies auch für die häufiger anzutreffenden, schlicht gemauerten und verputzten Gewände sowie für gemauerte Sohlbänke. Die einfachste Art eine schmückende Fensterumrahmung herzustellen, waren geputzte Faschen. Um eine plastische Wirkung zu erzielen, sollten diese zur Putzfläche der Fassade entweder erhaben oder vertieft ausgeführt werden.

Gesimse, Lisenen, Rustica

Mit dem Zeitalter der Renaissance, des Barock und später im Klassizismus wurden Gestaltungselemente zur Gliederung der Fassade entwickelt. In vereinfachter Form finden sich solche Elemente auch an zahlreichen Gebäuden in Regnitzlosau. Gesimsbänder zeigen die Stockwerke, Lisenen gliedern die Fassade und betonen die Gebäudeecken. Rustica in Form von Quadern gestalten Lisenen und Sockelzonen. Vereinzelt finden sich Reliefs als Schmuckelement.

All diese Elemente tragen zu einer übergeordneten Fassadengliederung bei, sind zu erhalten und sollten durch Material und Farbe von der Wandfläche abgesetzt werden.

Sockel

Der Sockel ist das bauliche Gegenstück zur Traufe und bildet den Übergang von der Fassade zur Freifläche. Er ist besonders intensiv der Witterung ausgesetzt und muss Schnee und Oberflächenwasser standhalten.

Grundsätzlich sollte die Sockelhöhe niedrig gehalten sein und nach Möglichkeit dem Gelände folgen. Abgetreppte Sockelausbildungen sowie ein waagrechter Verlauf bei steigendem Gelände sind zu vermeiden, da die Gebäude dadurch ihre Maßstäblichkeit verlieren.

Neben Naturstein ist Putz das passende Material. Speziell für Sockel entwickelte Putzsysteme schützen vor Wetter, sind abwaschbar und leicht zu pflegen.

Geflieste Sockel oder geschosshoch geflieste Wandflächen sollen im Rahmen von geförderten Maßnahmen zurückgebaut werden.

Verkleidungen

Es war durchaus üblich, Teile von Fassaden zu verkleiden. Besonders die unzugänglichen Wetterseiten an den Giebelflächen wurden häufig mit einer Verkleidung geschützt. Verwendet wurden traditionelle Materialien wie Holz oder Schiefer. Diese Verkleidungen waren nicht nur Schutz, sondern auch ein gestalterisches Element. Es ist sinnvoll, diese im Zuge von Sanierungen zu erhalten oder zu erneuern.

Nicht gleichzusetzen ist diese Art von Verkleidung mit den sterilen, rücksichtslos und monoton um das Haus gewickelten Verkleidungen der 60er Jahre.



Fenster

„Fenster sind die Augen des Hauses“

sagten die alten Baumeister. Höhe, Breite, die Einteilung der Sprossen und der Fensterkreuze, das alles gehörte zur Ordnung, zur Schönheit der Fassade. Die Fassade lebt von der Aufteilung, von der Zahl und von den Proportionen der Fenster.

Leider wurden in den letzten Jahrzehnten zahlreiche historische Gebäude durch den Einbau unharmonischer Fensterformate und sprossenloser Fenster entstellt und kaputtrenoviert. Die Maßnahmen der Städtebauförderung sollen dieser Fehlentwicklung entgegenwirken.



Typisch für Regnitzlosau

Die Fenster sind in einem regelmäßigen Rhythmus, in der Regel auch immer übereinander, in der Fassade angeordnet. Das stehende Rechteck ist das typische Fensterformat. Es finden sich unterschiedliche Sprossenteilungen. Neben dem Kreuzstockfenster mit 4 bzw. 6 Feldern, ist das Galgenfenster oder auch T-Fenster genannt, die häufigste Variante. Traditionell werden die Öffnungen von einem Gewände aus Granit oder geputzten Faschen umrahmt.

Gestaltungsempfehlungen



Historische Fenster
in Regnitzlosau



Fensterformat

Vorbild für das historische, traditionelle Fenster war in der Regel das stehende Rechteck in unterschiedlichen Proportionsverhältnissen. Jeweils immer passend und Bezug nehmend zur Gesamtfassade. Das Format lässt auch Rückschlüsse auf die Nutzung und den Anspruch und die Verhältnisse des Bauherrn zu. Je größer bzw. höher das Fenster desto öffentlicher und bedeutender das Gebäude bzw. der Wohlstand seiner Erbauer.

Fensterteilung

In früheren Zeiten waren Fenstersprossen eine handwerkliche Notwendigkeit. Das Spiel der Linien und Teilungen bildet mit der Architektur der Fassade eine gestalterische Einheit. Dagegen wirken sprossenlose Einscheibenfenster in den alten Gebäuden wie schwarze Löcher – derb und unsensibel. Es gilt, eine dem Baustil des Gebäudes entsprechende Fensterteilung zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Material und Ausführung

Generell werden im Rahmen einer Förderung Holzfenster empfohlen und gewünscht. Ein vom Schreiner gefertigtes Holzfenster entspricht der handwerklichen Tradition und Bauausführung und unterstützt zudem das heimische Handwerk.

Eine Förderung von Kunststofffenstern ist von Fall zu Fall möglich. Gegebenenfalls ist ein gestalterischer Mehraufwand in Bezug auf die Profilierung zu berücksichtigen.

In denkmalgeschützten Häusern sind Kunststofffenster nicht zulässig.

Hinsichtlich der Ausführung sollte darauf geachtet werden die Profile möglichst filigran zu wählen, damit die Glasfläche im Verhältnis zur Flügelfläche möglichst groß ist. Die Sprossen sollten konstruktiv und glasteilend sein. Alternativ sind nach Absprache sogenannte „Wiener Sprossen“ zulässig, bestehend aus separaten Innen- und Außensprossen mit einem Steg im Scheibenzwischenraum. Nicht erwünscht und nicht förderfähig sind Sprossen lediglich im Scheibenzwischenraum und außen durchlaufender Glasscheibe.

Farbe

Für die Fenster empfiehlt sich traditionell die Farbe Weiß, deckend lackiert oder lasiert. Gemeinsam mit hellen Fenstergewänden oder Faschen wird ein heiteres und freundliches Erscheinungsbild erzeugt. Die Sprossen verbinden sich optisch mit der Fassadenfläche. Dunkle Profile lassen die Fenster als dunkle Löcher erscheinen und betonen die Öffnungen anstatt diese mit der Fassade zu verbinden.

Fensterbleche

Besonders in Verbindung mit Natursteingewänden und historischen Sohlbänken sollten Fensterbleche in handwerklicher Fertigung ausgeführt werden, vorzugsweise aus Kupfer oder Zink gefertigt. Handwerklich gefertigte Bleche sind filigraner und stimmiger zur Gesamtgestaltung des Fensters. Industriell vorgefertigte, stranggepresste Fertigprofile sind an historischen Gebäuden unpassend.

Fensterläden und Rolläden

Fensterläden sind die traditionelle Antwort auf das Bedürfnis nach Schutz vor der Witterung, vor der Sonne und vor unerwünschten Einblicken. Gleichzeitig sind sie ein bedeutendes Schmuck- und Gliederungselement der Fassade. Die Ausführung reicht vom einfachen Brettläden, über Kassettenfüllungen hin zu lichtdurchlässigen Lamellen. Hergestellt vom Schreiner, farbig oder in Naturholz. Mittlerweile gibt es zu Holzläden auch gut gestaltete Alternativen aus Aluminium.

Es ist gewünscht, Fensterläden zu erhalten, zu ergänzen oder neu anzubringen.

Nachträglich außenseitig angebrachte Rollläden verkleinern das Fenster und verändern nachteilig die Proportion. Auf den Einbau sollte deshalb verzichtet werden.

Türen und Tore

„Haustüren sind wie ein Händedruck“

Der erste Eindruck ist oftmals der Entscheidende. Auf die Haustür, auf die gesamte Eingangssituation hat man immer größten Wert gelegt. Eine freundliche und einladende Geste, um dem Besucher zu zeigen, dass er willkommen ist.



Typisch für Regnitzlosau

Traditionell sind die historischen Haustüren aus Holz gefertigt. Trotz aller Bescheidenheit der oftmals zur Verfügung stehenden Mittel, wurde auf eine individuelle und handwerklich sorgfältige Ausführung großer Wert gelegt. Die Gestaltung reicht von einfachen geometrischen Mustern aus gedoppelten Profildbrettern bis hin zu geschnitzten und verzierten Füllungen. Eingefasst wird die Haustür von einem Gewände, einfach und schlicht verputzt oder mit einem Gewände aus Naturstein.

Gestaltungsempfehlungen

Die „alte“ historische Tür

Noch erhaltene, handwerklich hergestellte, historische Türen sind wertvolle Einzelstücke von einzigartiger Qualität. Sie sind mit industriell gefertigter Massenware nicht zu vergleichen und nicht zu ersetzen.

Im Rahmen von geförderten Maßnahmen, sollte deshalb unbedingt versucht werden, historische Türen zu erhalten und zu sanieren. Der heutige Anspruch an Sicherheit und Dichtigkeit kann dabei meist erfüllt werden.

Ist dies nicht möglich, wird die Erneuerung der Tür empfohlen, unter der Voraussetzung, dass die neue Tür nach dem Muster der alten Tür nachgebaut wird.

Die „neue“ Tür und empfohlene Korrekturen

In der Vergangenheit galt es als schick, historische handwerkliche Türen durch industriell gefertigte Massenware auszutauschen. Beispielhaft zu nennen sind Aluminiumtüren mit Drahtglas. Diese wirken kalt, billig und wenig einladend. Sie gehören nicht an historische Gebäude. Im Rahmen der Förderung sollen diese Fehler korrigiert werden.

Empfohlen werden neue Türen aus Holz, am Besten vom Schreiner gefertigt. Einschließlich der Beschläge sollte das Erscheinungsbild eher schlicht gehalten sein. Ornament und „Schnörkel“ bleiben den historischen Türen vorbehalten. Ein kleiner Glasausschnitt, ein Oberlicht oder verglastes Seitenteil belichten den Flur, wirken freundlich und einladend. Türen mit großflächigen Glasfüllungen haben nicht den Charakter von Haustüren und sollten vermieden werden.

Türen aus Kunststoff gibt es mittlerweile in durchaus anspruchsvoller

Gestaltqualität. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Tür schlicht aber nicht billig wirkt. Vorsicht ist hier vor allzu phantasievollem Design geboten. Es ist selten zeitlos und bleibt dennoch Massenware.

Farbe

Die Farbe der Tür ist ein wesentliches Gestaltungselement. Um einen Akzent zu setzen, können Haustüren einen durchaus auch kräftigen, von der Fassade abweichenden Farbton erhalten. Das Zusammenspiel aller Farben der Fassade ist dabei immer zu beachten.

Gewände

Historische Türgewände aus Naturstein sind ein wertvolles Zeugnis der Vergangenheit. Sie sind Beweis für handwerkliches Können und Ausdruck vom Stolz des Bauherrn bei der Errichtung des Hauses. Historische Türgewände sind unbedingt zu erhalten, freizulegen und zu sanieren. Eine Sanierung soll vorsichtig, am besten von einer Fachfirma durchgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Inschriften oder Profilierungen erhalten bleiben, oder wenn notwendig, nachgearbeitet werden.

Tore

Türen und geschlossene Tore sind verwandte Bauelemente an einem Gebäude und sollten zueinander in Bezug stehen. Sie sollten farblich und in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein. Historische Tore und Gewände sind zu erhalten. Neue Tore sollten aus Holz handwerklich gefertigt werden. Kipptore in Neubauten sind soweit zulässig, wenn diese mit einer Holzschalung ausgeführt werden. Metall- und Sektionaltore sind zu vermeiden.



Historische Türen aus Regnitzlosau



Oberfläche, Putz und Farbe

„Laut oder Leise“

Harmonisches Miteinander oder störender Fremdkörper. Die farbige Putzoberfläche, der zarteste und empfindlichste Teil der Fassade ist das Gestaltungselement mit der größten Fernwirkung. Die Farbwahl hat entscheidenden Einfluss, ob sich das Gebäude harmonisch in das Ortsbild einfügt.



Typisch für Regnitzlosau

Einheitliche Materialien und Fassadenoberflächen prägen das Ortsbild in Regnitzlosau.

Die glatt verputzte Außenwand, oft in Kombination mit Natursteinelementen ist die typische und vorherrschende Oberfläche der Gebäude. Hin und wieder finden sich Schiefer- oder Holzverkleidungen als Wetterschutz. Nebengebäude sind häufig aus Holz oder mit Holz verkleidet. Die Farbwahl ist zurückhaltend. Gedeckte und pastellige Farben überwiegen. Neben Gebäuden mit Sanierungsbedarf gibt es zahlreiche gelungene Beispiele.

Gestaltungsempfehlungen



Vor Beginn der Ausführung sind Farbmuster am Gebäude aufzubringen und mit der Gemeinde abzustimmen.

Putz

Empfohlen wird ein klassischer, glatter oder rauher Kalk- oder Kalkzementputz. An historischen Gebäuden ist es oft sinnvoll und passend, Gebäudeecken und Kanten ohne Putzleisten zu bearbeiten. So entsteht ein lebhaftes, echt und natürlich wirkendes Bild. Strukturputze sowie modische „Kitschputze“ sind zu vermeiden.

Farbe

Für den Außenanstrich werden Farben auf Kalk- bzw. Mineralbasis empfohlen. Mit ihnen lässt sich eine breite Palette von Farbtönen mischen, die harmonisch zueinander passen. Die dargestellte Farbreihe zeigt beispielhaft eine Auswahl von Kombinationen. Geeignet und zueinander passend sind eher warme Farbtöne.

Fensterfaschen und verputzte Gewände sollten heller als die Fassade gewählt werden. Dadurch wirken die Fenster größer und die Fassade freundlicher.

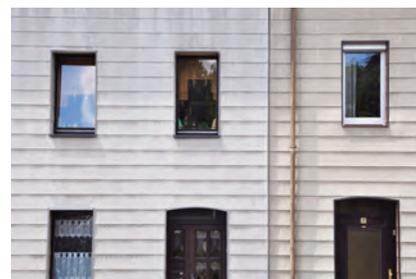
Es wird empfohlen, in einem Gesamtkonzept sämtliche Fassadenelemente, wie Putz, Fenster, Gewände, Gesimse, Sockel sowie ggf. Fensterläden frühzeitig abzustimmen.

Grelle, aufdringliche Farbkombinationen, sowie pseudokünstlerische Gestaltungen sind eines alten Gebäudes nicht würdig.

Verkleidungen

Nachträglich angebrachte und unpassende Fassadenverkleidungen, z.B. aus Faserzementplatten, sollen zurück-

gebaut werden. Die darunter verborgenen Fassaden warten darauf, entdeckt zu werden.



Vollwärmeschutz – WDVS

Es ist selten möglich, die gestalterischen Anforderungen des Förderprogramms mit dem Aufbringen eines Vollwärmeschutzes in Einklang zu bringen. Schmuck- und Gliederungselemente sowie Natursteingewände werden von der Dämmung überdeckt. Der Charakter des Hauses wird grundsätzlich verändert.

Eine wirksame Energieeinsparung und deutliche Verbesserung der Gesamtbilanz wird bei historischen Gebäuden meist bereits mit neuen Fenstern und einer Dämmung zum Dachraum erreicht. Die dicken Wände sind besser als ihr Ruf. Gegebenenfalls ist eine, auch teilweise, Innendämmung eine mögliche Alternative und Ergänzung.

Vollwärmeschutz wird im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms nicht gefördert.

Hinweis:

Die Kosten für einen Energieberater bzw. eine EnEV-Berechnung sind förderfähige Baunebenkosten.

Allzu grelle Farbigkeit sollte unbedingt vermieden werden.



Accessoires, Details und Schaufenster

Das Ganze ist mehr als die Summe seiner einzelnen Teile.

Viele, oft unbedeutend erscheinende Kleinigkeiten und Details tragen wesentlich zu einem positiven Gesamteindruck bei. Sie machen den Unterschied zwischen gleichgültiger Beliebigkeit und bewusster Gestaltung.



Gestaltungsempfehlungen

Details und Schmuckelemente

Besondere Aufmerksamkeit sollte verwendet werden auf: Türbeschläge, Hausnummern, Namensschilder, Briefkästen, Hausleuchte, Klingel, Fensterläden, Fenstergitter, Geländer, Handläufe, Vordach, Sitzbänke.

Grundsätzlich sind handwerklich und individuell gefertigte Produkte beliebigen Industrieprodukten vorzuziehen. Was im Baumarkt als „individuell“ angeboten wird, ist dennoch immer industrielle Massenware. Es lohnt sich, z.B. handwerklich gefertigte Geländer, Fenstergitter oder Türbeschläge zu erhalten und zu restaurieren. Ein altes Emailschild mit Straßennamen und Hausnummer ist traditionell und ist es wert, wieder verwendet zu werden.

Gut gestaltete Produkte sind eher schlicht und zeitlos und von solider handwerklicher Qualität. Modisches und krampfhaft originelles Design ist eines historischen Gebäudes nicht angemessen.



Werbung

Die Schrift sollte nicht überdimensioniert sein, sondern maßstäblich zum Gebäude passen.

Empfohlen werden aufgemalte waagrecht Schriftzüge. Sehr schön sind auch aufgesetzte Einzelbuchstaben aus Metall oder Keramik.

Gut gestaltete Ausleger oder Namensschilder sind ein schönes Detail. Die Beleuchtung sollte punktförmig mit kleinen, unauffälligen Strahlern erfolgen.



Schaufenster

Im Gegensatz zu dem meist noch stimmigen Obergeschoss, zerstören übergroße Öffnungen für Schaufenster das Erscheinungsbild. Die Fassade wirkt zweigeteilt, das Haus unten ausgehöhlt und abgeschnitten. Schaufenster sollten dem Rhythmus und der Ordnung der Gesamtfassade angepasst sein. Das Fensterformat kann dabei größer sein als im Obergeschoss, das Prinzip der durchlaufenden Wandpfeiler ist dabei zu berücksichtigen.

Im Sinne einer ganzheitlichen Fassadengestaltung ist es notwendig, den Rückbau in Erwägung zu ziehen.

Erneuerte, große Glasflächen sollten eine Unterteilung erhalten. Das große Fenster wirkt dadurch maßstablicher.



Nebengebäude

Wichtiger als gedacht.

Die große Zahl von Nebengebäuden, als Scheune, Werkstatt, Lager oder Garage, ist für das Ortsbild ländlicher Gemeinden von größter Bedeutung. Sie füllen den Raum zwischen den Wohngebäuden, ihre unterschiedlichen Größen und Gebäudestellungen machen das Ortsbild lebendig. Gemeinsam mit dem Hauptgebäude entstehen als Freiflächen private Bereiche und Hofanlagen.

Der Erhalt bzw. die Umnutzung von Nebengebäuden ist ein Ziel des Kommunalen Förderprogramms. Förderfähig sind wie bei den Hauptgebäuden die Elemente der Fassade und das Dach mit den entsprechenden Empfehlungen zur Gestaltung.



Gestaltungsempfehlungen

Nebengebäude sollen nicht als Fremdkörper wirken. Passend zum Hauptgebäude ist das Satteldach die typische Dachform. Die Dacheindeckung sollte dem Hauptgebäude entsprechen, auch Blech ist für Nebengebäude möglich. Holzständerbauweise, auch in Kombination mit Mauerwerk ist die häufigste Bauart. Holzverkleidungen sind üblich.

Abweichende Dachformen wie Pult- oder Flachdach sollten besser in 2. Reihe stehen. Im Rahmen einer geförderten Maßnahme ist die Möglichkeit zu diskutieren, z. B. Fertigaragen mit einem Satteldach zu ergänzen, um diese besser in das Ortsbild einzufügen.

Einfriedungen – Zäune und Mauern

Einfriedungen gehören zum unmittelbaren Umfeld von Gebäuden und prägen wesentlich das Ortsbild. Sie grenzen den privaten Bereich vom öffentlichen Straßenraum ab. Einladend oder verschlossen, Gast oder Eindringling – der erste Eindruck der einem Besucher vermittelt wird, beginnt nicht erst an der Haustür, sondern bereits an der Gartenpforte.

Aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild ist die Erneuerung und Sanierung von Einfriedungen im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms gewünscht und somit förderfähig.



Historische Zaunsäulen in Regnitzlosau

Gestaltungsempfehlungen

Holzzaun

Im ländlich geprägten Regnitzlosau bestimmen Holzäune das Ortsbild. Empfohlen werden schlichte Zäune aus senkrechten Latten, entweder mit halbrundem oder rechteckigem Querschnitt, in der Regel natur belassen oder aber auch gestrichen. Eine Zaunhöhe von ca. 1,20 m ist üblich und wirkt nicht allzu abweisend. Jägerzaun und Rancherzaun sind nicht typisch und wirken fremd.

Maschendrahtzaun macht immer einen provisorischen Eindruck und ist keine förderfähige Alternative.

Metallzaun

Vereinzelt finden sich auch Zäune aus Schmiedeeisen. Solche historischen, verzierten und handwerklich hergestellten Eisenzäune und Tore sind es unbedingt wert, erhalten und restauriert zu werden. Als Farbanstrich werden Eisenglimmerfarben empfohlen. Neue Metalläune werden in der

Regel verzinkt ausgeführt, ein ergänzender Anstrich kann zusätzlich aufgebracht werden und wirkt hochwertiger. Edelstahl als Material wirkt kalt und bleibt im Ortsbild ein Fremdkörper.

Zaunsäulen

Historische Zaunsäulen aus Granit, zum Teil sogar mit Verzierungen, sind ein wertvolles Erbe und unbedingt zu erhalten. Auch für neue Zäune sind Säulen aus Naturstein die richtige Wahl. Mauerwerk und Putz sind empfindlich gegen Regen und Frost.

Mauern

Wenn möglich, sollten vorhandene Bruchstein- oder Natursteinmauern saniert werden. Verputzte Mauern und Sockel sind farblich der Wandfläche des Gebäudes anzugleichen oder harmonisch darauf abzustimmen. Stützwände oder Sockel aus Gabionen sind eine moderne Alternative, am Besten mit der Möglichkeit einer Begrünung.



Das Wohnumfeld – Private Grün- und Freiflächen

Der Lebensraum ist viel mehr als nur die Wohnung.

Eingangsbereich, Vorgarten und private Freiflächen tragen wesentlich zur Lebens- und Wohnqualität bei. Alle einsehbaren privaten Freiflächen stehen nicht nur in direktem Bezug zum Gebäude, sondern sind prägend für den Gesamteindruck eines einheitlich gestalteten Ortsbildes.

Aufgrund der Bedeutung von öffentlich einsehbaren Freiflächen für das Ortsbild, sind Aufwertungen und Sanierungen förderfähig und werden unterstützt.

Eingangsbereiche und Vorgärten

Dem meist kurzem Weg zwischen Gartenpforte und Haustür kommt große Bedeutung zu. Wie dieser Bereich gestaltet ist, entscheidet darüber, ob ein Besucher sich eingeladen und freundlich empfangen fühlt und ob sich der Bewohner bereits vor der Haustüre „zuhause“ fühlt.

Schön und geschmackvoll ist es, den Laufweg und den Vorbereich mit einem Pflasterbelag aus Naturstein zu betonen und aufzuwerten. Eine

Sitzbank wirkt freundlich und lädt zum Verweilen ein.

Blumenschmuck gehört in jeden Vorgarten. Er macht den Bewohnern und Besuchern Freude und ist ein Gruß an die Passanten. Pflanzen und Begrünungen aus heimischen Gewächsen binden das Haus in die Umgebung ein. Sterile Bepflanzungen aus Koniferen, Thujen oder ähnlichen Friedhofsgewächsen sind tunlichst zu vermeiden.



Gestaltungsempfehlungen

Gärten und Innenhöfe

Ziel der geförderten Maßnahmen ist es, lieblos gestaltete und versteinerte Innenhöfe als Lebensräume mit hoher Aufenthaltsqualität zurückzugewinnen. Jeder Innenhof bietet die Chance in eine private Oase verwandelt zu werden.

Ein erster Schritt ist oftmals eine Entkernung und der Abbruch nicht mehr benötigter Nebengebäude. Mit dem Ordnen und Zusammenlegen von Funktionen, wie Parken, Mülltonnen, Kinderspielplatz und Terrassenfläche kann der Innenhof oft großzügiger gestaltet werden.

Die Entsiegelung von oftmals vollständig versiegelten, monotonen Hofflächen hat oberste Priorität. Nur

so ist eine neue Bepflanzung möglich und nur so kann eine Auflockerung und Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht werden. Nach Möglichkeit sollten befestigte Hofeinfahrten und einsehbare Innenhöfe mit demselben Material belegt und gepflastert werden wie der öffentliche Straßen- und Platzraum, bevorzugt in Naturstein. Dabei ist zu beachten, dass private Freiflächen nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen sind. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu erhalten. Wasserdurchlässige Flächen sind z.B. Pflasterbeläge mit breiten, begrünten Fugen oder wassergebundene Decken.

Im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme ist eine maximal mögliche Grünfläche anzustreben. Innenhofgärten sollten

möglichst naturnah mit heimischen Gewächsen angelegt werden. Empfohlen werden zusätzlich Fassadenbegrünungen. Sie verdecken kahle Innenhofwände und erhöhen den optisch wirksamen Grünanteil.



Der Weg zur Förderung

*Von der ersten Idee zur gelungenen Sanierung –
beispielhafter Ablauf einer Fördermaßnahme*

1. Einsichtnahme in das Kommunale Förderprogramm der Gemeinde Regnitzlosau

- Liegt das Anwesen im Geltungsbereich des Förderprogramms?
- Was ist förderfähig?
- Wie hoch ist die Förderung?

2. Blick in die Gestaltungsfibel

Erste Anregungen zur gestalterischen Aufwertung des Gebäudes und der Freiflächen

3. Wunschliste und Formulierung der Maßnahmen zur Umgestaltung und Aufwertung des Anwesens

- Wo ist Handlungsbedarf?
- Was hat Priorität?

4. Kontakt und Anfrage bei der Gemeinde Regnitzlosau, (Tel.: 09294/94333-0)

- Vereinbarung eines Beratungstermins
- Ist die Sanierungsmaßnahme baurechtlich genehmigungspflichtig?

5. Denkmalpflege – Erfordernis einer denkmalrechtlich schutzrechtlichen Erlaubnis

Auskünfte über denkmalrechtliche Belange erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Hof (Tel.: 09281/57-0)

6. Beratungstermin

Teilnehmer:
Bauherr, Vertreter der Gemeinde Regnitzlosau sowie der, von der Gemeinde beauftragte, beratende Architekt.
Falls erforderlich ein Vertreter der Denkmalschutzbehörde

7. Beratungsprotokoll

Erstellung eines Beratungsprotokolls durch den beratenden Architekten mit Darlegung des Sanierungskonzeptes als Grundlage für den Antrag auf Förderung; Verteilung des Protokolls an alle Beteiligten

8. Planungsphase und Angebots-einholung

Erstellen von ggf. erforderlichen Planunterlagen, Einholung von Angeboten oder Kostenschätzung eines vom Bauherrn beauftragten Architekten

9. Förderantrag

Zusammenstellung der Unterlagen für den Förderantrag seitens des Bauherrn oder seines Architekten und Einreichung bei der Gemeinde Regnitzlosau.
Die Angaben zum Verfahren gemäß §7 der Richtlinien des Kommunalen Förderprogramms der Gemeinde Regnitzlosau sind zu beachten.

10. Bewilligung

Vor Baubeginn ist die Genehmigung des Maßnahmenbeginns durch die Gemeinde und die Regierung von Oberfranken notwendig. Weiterhin ist eine schriftliche Sanierungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Antragsteller zu schließen.

Falls erforderlich ist parallel die Einholung einer baurechtlichen Genehmigung und/oder einer denkmalrechtlich Erlaubnis zu veranlassen.

11. Bauphase

12. Vorlage der Rechnungen

Spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Maßnahme sind die Rechnungen bei der Gemeinde einzureichen.

13. Auszahlung

Auszahlung der Förderung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Voraussetzung ist die sachgemäße, der Sanierungsvereinbarung entsprechende Ausführung der Maßnahmen.

Das Beratungsprotokoll – ein wesentlicher Schritt zur Förderung und Sanierung

Ortstermin

Der Bauherr wendet sich an die Gemeinde Regnitzlosau um einen Ortstermin mit dem von der Gemeinde beauftragten Architekten zu vereinbaren. Vor Ort erläutert der Bauherr seine Sanierungswünsche und die geplanten baulichen Veränderungen. Gemeindevertreter und Architekt geben erste Auskunft darüber, ob die geplanten Maßnahmen den Gestaltungsempfehlungen und den Zielen der Städtebauförderung entsprechen. Ziel des Ortstermins ist es, eine gemeinsame Lösung für eine förderfähige Gestaltung zu erlangen.

Checkliste

Im Rahmen des Ortstermins werden folgende Grundlagen geklärt.

- Wie ist die derzeitige Nutzung?
- Anlass für die baulichen Maßnahmen?
- Art und Umfang der geplanten Maßnahmen?
- Geplanter zeitlicher Ablauf der Sanierung?
- Gibt es Bestandspläne, alte Fotos oder Gutachten?
- Steht das Gebäude unter unter Denkmalschutz?

Idealerweise sollten Bestandspläne und/oder alte Fotos bereits zum Ortstermin mitgebracht werden.

Bauliche Maßnahmen

Folgende Maßnahmen können im Rahmen des Ortstermins mit dem Ziel einer ganzheitlichen Fassadengestaltung diskutiert und gegebenenfalls festgelegt werden:

- Dach und Dachaufbauten
- Fassade und Putz
- Fassadengliederung
- Farbgebung
- Sockel
- Fenster
- Eingangstür und Eingangssituation
- Schaufenster/Werbeanlagen
- Einfriedungen
- Wohnumfeld – Freiflächen, Bepflanzung
- Nebengebäude

Ergebnisdokumentation

Die gemeinsam besprochenen und empfohlenen Lösungen zur Gestaltung werden vom beratenden Architekten im Beratungsprotokoll festgehalten. Es werden die Bestandssituation und das ganzheitliche Konzept zur Fassadengestaltung in Wort und Bild dokumentiert. Auch wird die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Das Protokoll ist Grundlage für weitere Abstimmungen mit dem Bauherrn, Behörden und falls erforderlich, mit der Denkmalpflege.

Stellungnahme

Der beratende Architekt nimmt Stellung, ob mit den geplanten Maßnahmen die Ziele einer ganzheitlichen Fassaden- und/oder Hofgestaltung erreicht werden und ob die Voraussetzungen zur Förderung erfüllt werden. Gegebenenfalls können Etappenziele vereinbart werden. Diese sind nachfolgend in der zum Förderantrag erforderlichen Sanierungsvereinbarung zu formulieren und festzuschreiben.

Hinweis

Die Beratung und das Protokoll sind für den Interessenten und Bauherrn kostenfrei.

Das Beratungsprotokoll ist wesentliche Grundlage für den Antrag auf Förderung.

Mit der Baumaßnahme kann erst nach erfolgter Genehmigung des Antrages begonnen werden.

Vorzeitiger Baubeginn bedeutet den Verlust der Förderung.

Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Regnitzlosau nach Nr. 20.1 StBauFR 2007



Die Gemeinde Regnitzlosau stellt folgendes „Kommunale Förderprogramm zur Unterstützung privater und öffentlicher Baumaßnahmen zur Sanierung von Dächern, Fassaden und Freiflächen“ im Sanierungsgebiet der Gemeinde Regnitzlosau auf.

§ 1 Fördergebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms der Gemeinde Regnitzlosau erstreckt sich auf das in der Sanierungssatzung vom 09.12.2013 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern Regnitzlosau“ (§ 142 BauGB).

Der entsprechende Bereich ist in der Gestaltungsfibel unter dem Kapitel „Vorbemerkungen“ im Lageplan dargestellt. In das Förderprogramm können auch Maßnahmen außerhalb des Fördergebietes aufgenommen werden, wenn diese in begründeten Fällen dem Sanierungsgebiet zuzuordnen sind.

§ 2 Ziel und Zweck der Förderung

Das Ziel des Förderprogramms ist der Erhalt und die nachhaltige, gestalterische Verbesserung der Außenwirkung vorhandener Gebäude und Freiflächen. Mit der Förderung soll das Ortsbild aufgewertet und gepflegt werden, sowie die im Rahmen der Beratung festgelegten Maßnahmen unterstützt werden.

§ 3 Gegenstand der Förderung

1) Gegenstand der Förderung sind alle privaten und öffentlichen baulichen Maßnahmen, welche im Fördergebiet liegen und den Zielen einer innerörtlichen Sanierung gemäß den Empfehlungen der Gestaltungsfibel und den im

Beratungsprotokoll festgelegten Ausführungen entsprechen.

Folgende Einzelmaßnahmen können gefördert werden:

- a) Neu- und Umgestaltung von Fassaden, einschließlich Fenster, Fensterläden, Türen, Tore, Werbeanlagen, Vordächer und Beleuchtung.
- b) Verbesserung an Dächern, Dachaufbauten und Dacheindeckungen.
- c) Neu- und Umgestaltung von öffentlich wirksamen Außenanlagen, wie z.B. Einfriedungen, Außentreppen und Hofräumen sowie die Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen.

2) Die Substanz von baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird,

muss noch soweit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Absatz 1 gerechtfertigt ist.

3) Gegenstand und Zweck ist eine ganzheitliche gestalterische Aufwertung der Gebäude, der Fassaden und Hofräume.

4) Nicht förderfähig sind Maßnahmen, die alleine dem ordnungsgemäßen Bauunterhalt dienen, sowie Maßnahmen im Inneren der Gebäude.

§ 4 Höhe der Förderung

1) Die Höhe der Förderung wird auf 30 v. H. der anrechenbaren Kosten (Baukosten zuzüglich Baunebenkosten) je anerkannte Maßnahme festgesetzt. Anrechenbar sind Baunebenkosten bis zu einer Höhe von max. 16 % der Baukosten.

2) Die Höhe der dem Förderziel entsprechenden anrechenbaren Gesamtkosten (Baukosten zuzüglich Baunebenkosten) betragen maximal 50.000,00 € je Grundstück oder wirtschaftlicher Einheit. In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat durch Beschluss von der Kostenhöchstgrenze abweichen.

3) Mehrfachförderungen dürfen innerhalb von 10 Jahren den sich aus Abs. 2 ergebenden Höchstbetrag nicht übersteigen.

4) Maßnahmen unter 5.000,00 € anrechenbarer Gesamtkosten (Bagatellgrenze) sind nicht förderfähig.

5) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Die Förderung kann entfallen, wenn die Gemeinde Regnitzlosau aufgrund der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel die erforderlichen Eigenmittel nicht aufbringen kann.

§ 5 Zuwendungsempfänger

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

§ 6 Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Gemeinde Regnitzlosau in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken als Bewilligungsstelle für die Städtebauförderungsmittel.

§ 7 Verfahren

1) Anträge auf Förderung sind vor Beginn der Maßnahme nach fachlicher Beratung durch die Gemeinde und den für die Erstellung des Beratungsprotokolls von der Gemeinde beauftragten Architekten bei der Gemeinde Regnitzlosau einzureichen.

Die Gemeinde und der beratende Architekt prüfen einvernehmlich, ob die geplanten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogramms entsprechen.

2) Dem Antrag sind beizufügen:

a) Baubeschreibung der Maßnahme mit Fotos vom Bestand, bzw. das Beratungsprotokoll des von der Gemeinde beauftragten Architekten.

b) Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende der Maßnahme.

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

d) Drei vergleichbare Angebote zu jedem Gewerk oder die Kostenschätzung eines Architekten.

Bei Kosten unter 5.000,00 € je Gewerk genügt die Bestätigung des beratenden Architekten über die Angemessenheit des Angebotes.

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

Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

3) Ist die Maßnahme förderfähig, wird zwischen Gemeinde und Antragsteller eine Vereinbarung geschlossen.

4) Mit der Ausführung der Maßnahme darf erst nach Genehmigung des Maßnahmenbeginns durch die Gemeinde und die Regierung von Oberfranken begonnen werden.

5) Spätestens sechs Monate nach Fertigstellung der Maßnahme ist die Abrechnung vorzunehmen und der Gemeinde Regnitzlosau vorzulegen. Die Förderzusage der Gemeinde gilt längstens 2 Jahre.

7) Die Mittel werden bei sachgemäßer, dem Beratungsprotokoll bzw. der Vereinbarung entsprechender Ausführung, im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel ausbezahlt. Berechnungsgrundlage sind die vorgelegten Originalrechnungen mit Zahlungsbelegen.

8) Baurechtliche Genehmigungen und/oder denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse des Landratsamtes Hof werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.

§ 8 Fördervolumen – zeitlicher Geltungsbereich

1) Das jährliche Fördervolumen wird durch Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Regnitzlosau im Rahmen der Haushaltsplanung für die Dauer der Städtebauförderungsmaßnahmen jeweils neu festgelegt und die Mittel bereit gestellt.

2) Das Fördervolumen kann durch Beschluss des Gemeinderates jederzeit verändert werden. Der zeitliche Geltungsbereich kann eingeschränkt, sowie der räumliche Geltungsbereich erweitert werden.

Regnitzlosau, den 08.12.2015

Hans-Jürgen Kropf
1. Bürgermeister

