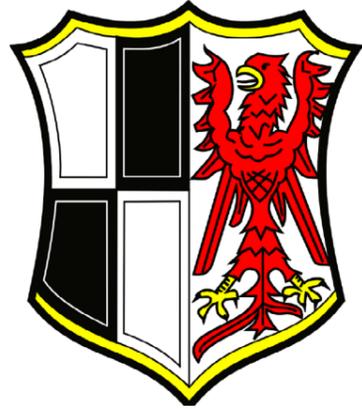




# Gestaltungsleitfaden



Stadt Helmbrechts



<i>Seite</i>	<i>Kapitel</i>
4	Vorwort
6	Vorbemerkungen
8	Stadtstruktur und Gebäudetypen
10	Dach
12	Fassade
14	Fenster
16	Türen und Tore
18	Oberfläche, Putz und Farbe
20	Details und Werbeanlagen / Schaufenster
22	Einfriedungen - Zäune und Mauern
24	Private Grün- und Freiflächen - das Wohnungsumfeld
26	Der Weg zur Förderung
28	Kommunales Förderprogramm
30	Quellen / Impressum



*Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,*

die Stadt Helmbrechts macht sich gezielt Gedanken über die Stärkung und Weiterentwicklung unserer Innenstadt. Wesentliche Meilensteine auf diesem Weg waren die Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ im Jahr 2008 und die Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts. Mit der „Alten Weberei“ und dem Witt/Bob-Gelände haben wir zwei Stadtumbaugebiete festgelegt, die als zentrale Projekte unsere Innenstadt aufwerten sollen. Schon seit den neunziger Jahren verfügen wir über ein „Sanierungsgebiet Innenstadt“.

Der Stadtkern ist eigentlich die „gute Stube“ einer jeden Kommune. Doch leider sind die demographische Entwicklung und der wirtschaftliche Strukturwandel auch an unserem Ortskern nicht spurlos vorüber gegangen. Während wir schöne Wohngebiete am Stadtrand und auch in unseren Ortsteilen haben, leben immer weniger Menschen in der Innenstadt. Und dies, obwohl wir durchaus über viele architektonisch durchaus sehenswerte und interessante Gebäude verfügen. Hier setzt das Kommunale Förderprogramm an, das der Stadtrat mit Unterstützung der Regierung von Oberfranken beschlossen hat. Der Gestaltungsleitfaden, den Sie nun in den Händen halten, wurde von dem von uns beauftragten Büro „ghsw Architekten“ entwickelt

und soll Ihnen einen umfassenden Überblick über die Voraussetzungen und Möglichkeiten dieses Programms geben. Alle Förderrichtlinien sind hier nachzulesen, versehen mit einigen anschaulichen Beispielen in Wort und Bild. Dem Team „ghswArchitekten“ unter der Federführung von Herrn Karsten Hilbert gilt mein Dank für die gute Zusammenarbeit und für das sehr gelungene Ergebnis.

Mit diesem Programm, das die Stadt Helmbrechts aufgelegt hat, möchten wir Sie, liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, in Ihrem Bemühen unterstützen, Ihre Gebäude und Grundstücke in den drei Sanierungsgebieten unserer Innenstadt weiter aufzuwerten und schöner zu gestalten. Nicht nur mit Hilfe dieser Broschüre, sondern auch im persönlichen Beratungsgespräch möchten wir Ihnen Wege aufzeigen, die zu einer möglichst ganzheitlichen Fassadengestaltung in unserer Innenstadt führen sollen.

Ich wünsche mir, dass sehr viele Hausbesitzer diese Gelegenheit der Beratung und der finanziellen Förderung nutzen. Die Stadt Helmbrechts möchte Sie dazu einladen, sich mit Ihren Gebäuden und zusammen mit uns auf den Weg zu einer attraktiven und lebenswerteren „guten Stube“ unserer Stadt zu machen. Ich freue mich auf die Zusammenarbeit und bin sicher, dass wir schon bald erste Erfolge haben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Stefan Pöhlmann  
1. Bürgermeister



*Anlass, Ziel und Geltungsbereich*

Seit jeher sind Stadtentwicklung und Stadtplanung langfristig einem ständigen Wandel unterworfen.

Bedingt durch verschiedene, ungünstige Entwicklungen haben sich unsere Städte jedoch in den letzten Jahrzehnten, einem stadsgeschichtlich relativ kurzen Zeitraum, zum Teil dramatisch verändert.

Bevölkerungsrückgang, demographischer Wandel, Wohnraumverlagerung aus der Stadtmitte an den Ortsrand sowie die Ansiedlung von Einkaufsmöglichkeiten auf der grünen Wiese sind die Ursachen für das Aussterben der Ortskerne. Durch den Wegfall traditioneller Industriezweige entstehen große Brachflächen, wie in Helmbrechts auch innerhalb des Ortszentrums.

Um dem entgegenzuwirken, ist es heute eine der zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung, die Stadtzentren zu fördern, neu zu beleben und wieder attraktiv zu gestalten.

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

Der Gestaltungsleitfaden soll Ratgeber sein und Anregungen vermitteln, gleichzeitig

bilden die darin formulierten gestalterischen Empfehlungen auch die Grundlagen und Vorgaben für die Förderung.

Der Gestaltungsleitfaden und das Förderprogramm beziehen sich auf den im Lageplan dargestellten und im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms der Stadt Helmbrechts festgelegten Geltungsbereich.

### Denkmalschutz

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

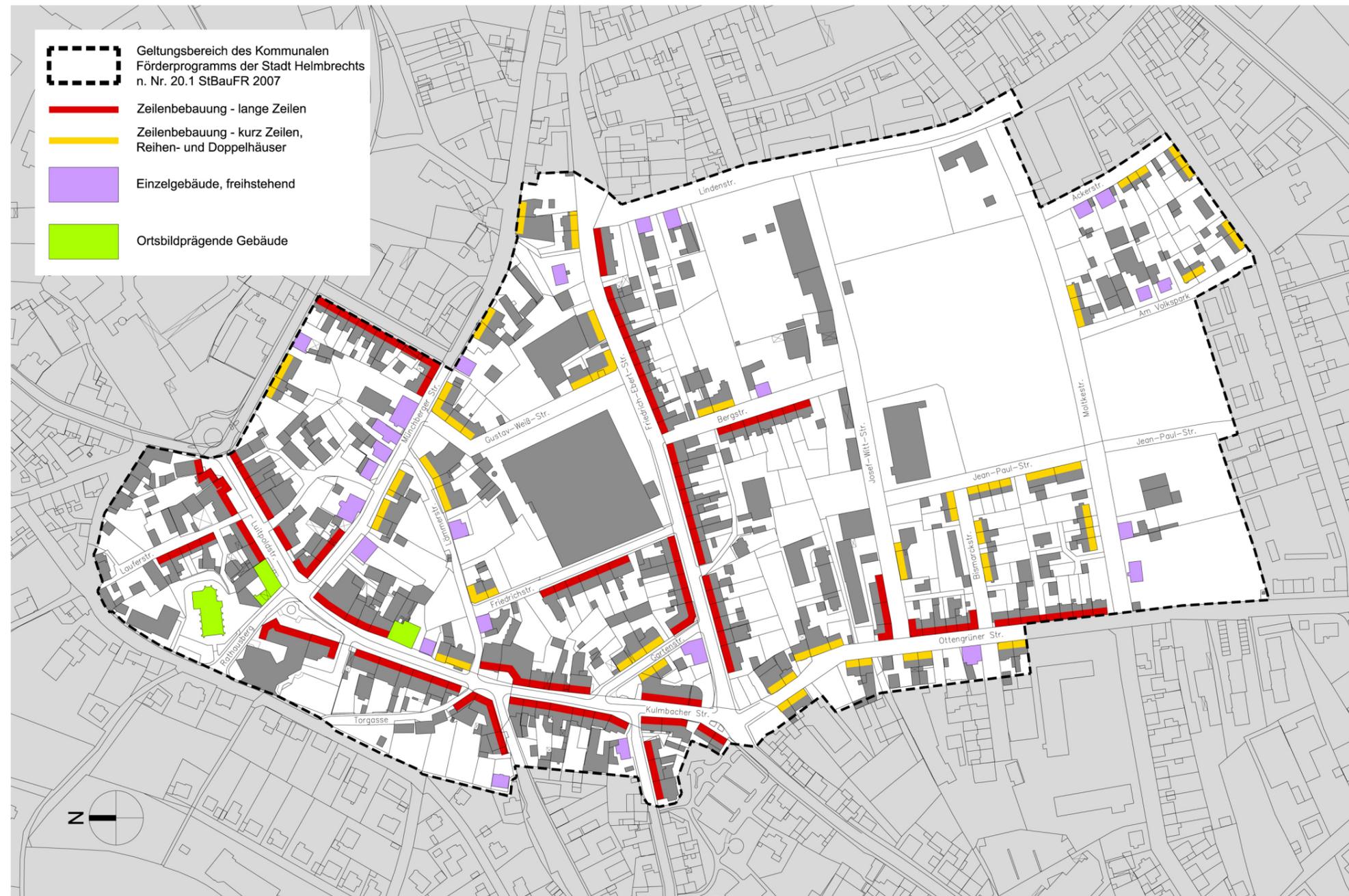
Die in der Stadt Helmbrechts unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind auf dem Lageplan mit roter Farbe gekennzeichnet. Bauliche Veränderungen an diesen Gebäuden benötigen die Zustimmung der Denkmalschutzbehörde. Die denkmalrechtlich Erlaubnis ist Voraussetzung für die Förderfähigkeit.

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

# Stadtstruktur und Gebäudetypen

## Stadtstruktur

Die Stadtstruktur im Geltungsbereich ist von einer wenig einheitlichen, eher heterogenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur geprägt. Das Spektrum reicht von relativ geschlossener Zeilenbebauung zum freistehenden Stadthaus. Geschlossene Blockbebauung ist in Helmbrechts nicht vorhanden. Auffallend sind zum Teil größere Bebauungslücken oder Unterbrechungen, verursacht durch Gewerbe- oder Industrieflächen, sogar nahe am Zentrum. Der südliche Geltungsbereich wird geprägt durch die großen Brachflächen ehemaliger Industriebetriebe.



## Zeilenbebauung

Die in der Stadtmitte vorherrschende Bebauung ist die geschlossene Zeilenbebauung. Besonders ausgeprägt in der Luitpoldstraße und Friedrich-Ebert-Straße. Gekennzeichnet sind die Zeilen durch ihre Traufständigkeit und gleichmäßige Höhenentwicklung von meist 2-3 Geschossen. In der Regel werden diese Gebäude ohne private Vorfläche unmittelbar von der Straße erschlossen. Im Idealfall endet eine Zeile bewusst mit einem abschließenden Gebäude, oftmals jedoch auch wegen der fehlenden Nachbarbebauung mit einer fensterlosen Brandwand.



## Kurze Zeilen, Reihen- und Doppelhäuser

Mit zunehmender Entfernung vom Zentrum, besonders im südlichen Geltungsbereich nimmt die Geschlossenheit der Zeilenbebauung ab. Hier überwiegen kurze Zeilen, städtische Reihen- oder Doppelhäuser, teilweise mit Raum für eine private Vorzone.



## Einzelgebäude

Freistehende Einzelgebäude finden sich über den gesamten Geltungsbereich verteilt. Meist als Wohngebäude, eher unauffällig im Stadtraum eingebunden. Eine Ausnahme stellt das Gebäude des Textilmuseums mit seiner klassizistischen Fassade dar.



# Dach

„Ein Dach über dem Kopf“ – Ausdruck und Sinnbild zugleich für den Wunsch und das Bedürfnis nach einer Behausung, nach Schutz und Geborgenheit.

Das Dach prägt nicht nur entscheidend den Charakter eines Gebäudes, sondern ist gleichzeitig wichtiger Einzelbestandteil der gesamten städtischen Dachlandschaft.

Besonders in hügelig bewegter Topographie kommt der Dachfläche als 5. Fassade besondere Bedeutung zu.



## Typisch für Helmbrechts

Das steile Satteldach ist die am häufigsten vorkommende Dachform in Helmbrechts. Besonders die traufständige Zeilenbebauung ist im Ortszentrum charakteristisch. Vereinzelt finden sich abweichende Dachformen, wie Walmdach, Mansarddach und Krüppelwalm, hauptsächlich an städtebaulich markanten Punkten oder an freistehenden Gebäuden. Das Schwarz bzw. Anthrazit der traditionellen Schieferdächer ist die bestimmende Farbe der Dachlandschaft.



## Dachform und Dachlandschaft

Die Dachlandschaft zu erhalten und zu gestalten, stellt ein vorrangiges städtebauliches Ziel dar. Im Sinne einer geschlossenen und harmonischen Ensemblewirkung sind die historischen Dachformen zu bewahren oder wieder herzustellen. Im Innenstadtbereich sollen Pultdächer und Flachdächer nur an untergeordneten Baukörpern ausgeführt werden.

## Dachneigung

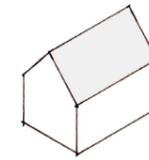
Die traditionell vorherrschende Dachneigung variiert zwischen 40 und 55°. Neue Dächer müssen sich an die historische Ensemble- und Baustruktur anpassen und dürfen nicht wesentlich über die angrenzenden Nachbardächer hinausragen.

## Dacheindeckung

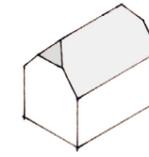
Um den farblich harmonischen Gesamteindruck der Dachlandschaft zu bewahren, wird eine dunkle Dacheindeckung mit Naturschiefer empfohlen. Alternativ sind Kunstschiefer denkbar. Wegen ihrer groben Struktur sind schwarze Beton-Dachsteine zu vermeiden. Rote oder rotbraune Dacheindeckungen sind nicht erwünscht.

## Dachüberstand

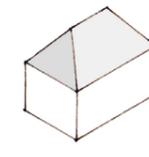
Der knappe Dachüberstand an Ortgang und Traufe ist ein typisches Merkmal der Architektur in Helmbrechts und Umgebung. Die handwerklich überlieferte Ausbildung der Traufe wird auf zwei Arten ausgeführt. Entweder in schlichter Form aus Holz mit einer Traufbohle, oder häufiger, vor allem in der Stadt, als geputztes und profiliertes Gesims. Farblich abgesetzt wird dieses Gesims zu einem Schmuckelement des Hauses.



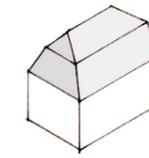
Satteldach



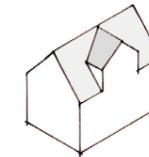
Krüppelwalm



Walmdach



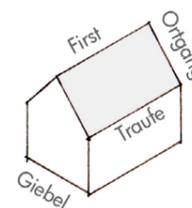
Mansarddach



Zwerchgiebel



Pultdach



## Dachaufbauten

Der Wunsch, den Dachraum als Wohnraum zu nutzen, führte in der Vergangenheit häufig zu einer Verunstaltung der Dachfläche. Zu viele und im Verhältnis zur Dachfläche oft überdimensionierte Dachgauben zerstückeln das Dach.

Dies lässt sich mit dem städtebaulichen Ziel einer harmonischen Dachlandschaft nicht vereinbaren. Dachgauben sollen sich als wohlproportionierte Einzelelemente in die Dachfläche einfügen und gleichzeitig mit ihrer Achse den Bezug zu den Fenstern der Fassade suchen.

Das stehende Fensterformat ist anzustreben. Die Fensterbreite sollte geringer sein als die Fenster der Fassade. Auf einen ausreichenden Abstand der Gaube zur Traufe und zum Ortgang ist zu achten. Um sich der Dachfläche besser unterzuordnen, sollten Dachgauben nur mit geringem oder besser ohne Dachüberstand ausgeführt werden. Die Eindeckung ist dem Hauptdach anzugleichen, ebenso die Seitenflächen.

Traditionelle Gaubenformen sind die SchlepPGAube, die Satteldachgaube – häufig mit Walm, sowie für untergeordnete Nutzungen die Fledermausgaube.

Eine Sonderform der Dachaufbauten stellt der Zwerchgiebel dar. Um nicht als weiteres Geschoss zu wirken, ist bei diesem Bauelement auf eine ausgewogene Proportion zum Gesamtgebäude zu achten. Liegende Dachfenster sind nur zulässig, soweit sie vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## 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.

Es 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

Die Fassade als das Gesicht des Hauses ist einerseits schützende Hülle, andererseits stellt sie die Verbindung her zwischen privatem Innenraum und öffentlichem Außenraum. Die Größe und Art der Öffnungen bestimmt diese Wechselwirkung.

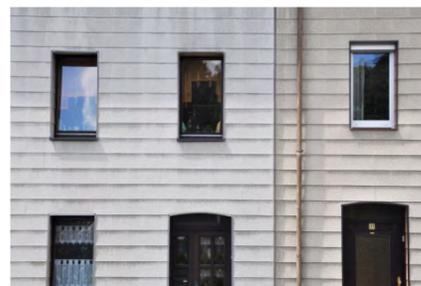
Jede einzelne Fassade ist nicht nur wesentlicher Bestandteil eines Straßenzuges, sondern trägt Verantwortung für das Erscheinungsbild des Stadtraumes als Ganzes.



## Typisch für Helmbrechts

Die Architektur einer Stadt sagt viel aus, über vergangene Epochen, über die jeweiligen Lebensumstände und das Selbstverständnis ihrer Bewohner.

Als ein Ausdruck für die wirtschaftliche Situation und für die Bescheidenheit ihrer Bürger, überwiegen an historischen Gebäuden in Helmbrechts eher schlichte Fassaden, gestaltet mit wenigen, in der Regel funktionalen Schmuckelementen aus heimischem Naturstein. Daneben finden sich an bevorzugten Stadt- und Bürgerhäusern klassizistische Stilelemente mit reichem Ornament. Auch der Jugendstil mit ausgeprägten Verzierungen ist mit einigen Gebäuden in Helmbrechts vertreten.



## Gestalterische Grundregeln

In der historischen Stadt folgt die Gestaltung der Fassaden klaren, einheitlichen Grundregeln. Nur so konnte sich im Laufe der Jahrhunderte ein harmonisches Stadtbild entwickeln.

Ein wesentliches Merkmal ist der größere Anteil von geschlossener Wandfläche an der Fassade gegenüber den Fenster- und Türflächen – die sogenannte Lochfassade. Auf eine harmonische Anordnung der Öffnungen wurde Wert gelegt. In der Regel sind die Fenster, als stehende Formate, übereinander gesetzt. Diese Anordnung verdeutlicht auch die tragende und konstruktive Aufgabe der Wand. Der statische Kräfteverlauf, vom Dach bis zum Sockel, ist ablesbar (optische Statik). Symmetrie und Gleichmäßigkeit wurden angestrebt.

Die Ordnung der Fassade setzt sich in der Dachfläche fort. Dachgauben stehen in Bezug zu den Fenstern der Außenwand.

In der Vergangenheit wurden zahlreiche historische Fassaden durch unsensible Umbauten entstellt. Übergroße und falsche Formate oder willkürliche Fensteranordnungen zerstörten die Harmonie und Ausgewogenheit. Der Rückbau und die Korrektur dieser Fehler ist das Ziel des Förderprogrammes.

## Gliederungs- und Gestaltungselemente

Individualität einer Fassade entsteht durch die besondere Gestaltung einzelner Fassadenelemente und Details.

### Gewände, Gesimse, Lisenen und Reliefs

Diese Architektur- und Schmuckelemente sind unbedingt zu erhalten und freizulegen. Um die gewünschte Gliederung der Fassade zu erreichen, sind sie durch Material, meist Naturstein, oder Farbigkeit von der Wandfläche abzusetzen.

### Sockel

Als Gegenstück zum Traufgesims bildet der Sockel den unteren Abschluss der Fassade und den Übergang zum Gelände. 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, besonders bei steilem Gefälle. Abgetreppte Sockel sind zu vermeiden. Als Materialien werden Putz oder Naturstein in handwerklicher Bearbeitung empfohlen – keine polierten Oberflächen. Geflieste Sockel oder geschosshoch verkleidete Wandflächen aus Fliesen oder Platten sind untypisch, steril und zerteilen die Fassade. Im Rahmen von geförderten Maßnahmen sollen diese baulichen Missstände behoben und zurückgebaut werden.

# Fenster

Fenster sind die Augen des Hauses. Höhe, Breite, die Einteilung der Sprossen und der Fensterkreuze bestimmen das Erscheinungsbild. 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 Helmbrechts

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 ist das Galgenfenster oder auch T-Fenster genannt, die häufigste Variante. Traditionell werden die Öffnungen von einem Gewände aus Granit oder geputzten Faschen umrahmt.



## Fensterformat

Das Fenster soll ein stehendes rechteckiges Format haben und auf die historische Fenster- und Fassadenteilung Bezug nehmen. Nachträgliche, hauptsächlich in den 60er und 70er Jahren, eingebaute liegende Fensteröffnungen stören grundsätzlich empfindlich das Gesamtbild der Fassade. Im Zuge von geförderten Sanierungen sollen diese zurückgebaut werden.

## Fensterteilung

In früheren Zeiten waren Fenstersprossen eine handwerkliche Notwendigkeit und die filigran unterteilten Fenster bildeten mit der historischen Architektur eine gestalterische Einheit. In den historischen Fassaden wirken sprossenlose Fenster dagegen wie schwarze Löcher, derb und unsensibel. Erst durch die Unterteilung der Glasflächen bekommt das Fenster seinen unverwechselbaren Charakter. 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. Die Profile sind möglichst filigran zu wählen, damit die Glasfläche im Verhältnis zur Flügelfläche einen möglichst großen Anteil hat. Beim handwerklich gefertigten Holzfenster ist es zudem einfach, Kämpfer und Setzholz mit einer Profilierung zu versehen. Die Sprossen sollten konstruktiv und glasteilend sein. Alternativ sind nach Absprache sogenannte „Wiener Sprossen“ zulässig, bestehend aus einer Innensprosse im Scheibenzwischenraum und etwas breiteren Außensprossen.

Nicht erwünscht ist eine Teilung nur aus zwischenliegenden Sprossen. Glänzende Alu-Wetterschenkel sind zu vermeiden oder zu streichen. Eine Förderung von Kunststofffenstern ist von Fall zu Fall unter Berücksichtigung eines gestalterischen Mehraufwandes in Bezug auf Profilierung und Farbe möglich. In denkmal- oder ensemblegeschützten Häusern sind Kunststofffenster nicht zulässig.

## Farbe

Dunkle Fensterfarben lassen die Fensteröffnungen als unerwünschte dunkle Ausschnitte erscheinen und zerteilen die Fassade. Es wird deshalb empfohlen die Fenster in weißer Farbe oder in einem hellen Farbton auszuführen. Deckend lackiert oder lasiert. Helle Fensterfarbe führt zu einem heiteren und freundlichen Erscheinungsbild und verbindet über die Sprossen die einzelnen Fassadenflächen.

## Gewände

Fenstergewände sind ein Schmuckelement und ein Ausdruck dafür, wieviel Wertschätzung der Bauherr dem Gebäude entgegenbrachte oder wie groß seine finanziellen Mittel waren. Fenstergewände gibt es schlicht in eher bäuerlicher Tradition oder profiliert und reich verziert an Stadt- und Bürgerhäusern. Im Zuge von geförderten Sanierungsmaßnahmen sollen vorhandene Gewände freigelegt, rekonstruiert oder ergänzt werden. Die einfachste Art eine Fensterumrahmung zu gestalten, waren geputzte Faschen. Um eine plastische Wirkung zu erzielen, sind diese zur Putzfläche der Fassade entweder erhaben oder vertieft auszuführen und farblich abzusetzen.

Lediglich aufgemalte Rahmen wirken billig, erreichen nicht die gewünschte Wirkung und sind zu vermeiden.

## Fensterbleche

Fensterbleche sollten handwerklich gefertigt sein, vorzugsweise aus Kupfer- oder Zinkblech. Auch ein Anstrich in der Farbe der Fensterumrahmung ist möglich. Handwerklich gefertigte Bleche sind filigraner und sind stimmiger zur Gesamtgestaltung des Fensters. Industriell vorgefertigte, stranggepresste Aluminiumprofile 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. Es ist gewünscht, Fensterläden zu erhalten, zu ergänzen oder neu anzubringen.

Auf außenseitig angebrachte Jalousien- und Rolladenkästen ist aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten zu verzichten.



# Türen und Tore

Der erste Eindruck ist oftmals der Entscheidende. Haustüren sind wie ein Händedruck. Sie sind die Visitenkarte des Hauses und seiner Bewohner. Auf die Haustür, auf die gesamte Eingangssituation hat man immer größten Wert gelegt. Eine freundliche Geste, um dem Besucher zu zeigen, dass er willkommen ist.



## Typisch für Helmbrechts

Traditionell sind die Haustüren aus Holz gefertigt. Auf eine individuelle und handwerklich sorgfältige Ausführung wurde großer Wert gelegt. Dabei ist das Spektrum der Gestaltung breit gefächert. Es reicht von den einfachen geometrischen Mustern aus gedoppelten Profiltrettern bis hin zu aufwändig geschnitzten und verzierten Füllungen. Eingefasst wird die Haustür von einem Gewände. Auch hier, einfach und schlicht oder wie ein Portal, profiliert und verziert, oftmals mit dem Datum der Entstehung. Auch den Toren an Hauseinfahrten und Nebengebäuden wurde Aufmerksamkeit geschenkt. Meist etwas reduziert, stehen sie gestalterisch in Bezug zu den Haustüren.



## Die „alte“ historische Tür

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

Der Wert von historischen Türen wurde in den vergangenen Jahrzehnten oft nicht erkannt und es war Mode und schick die alten historischen Haustüren gegen neue Industrieprodukte auszutauschen. Aluminiumtüren mit Drahtglas, weiße Kunststofftüren oder seitliche Lichtöffnungen aus Glasbausteinen gehören nicht an historische Gebäude, wirken billig und verändern negativ den Charakter des Hauses. Im Rahmen von geförderten Maßnahmen sollen diese Sünden korrigiert werden. Empfohlen werden neue Türen aus Holz, handwerklich vom Schreiner gefertigt. Sie sind mit einem Stockrahmen und massivem Türblatt mit Füllungen herzustellen. Glasausschnitte im Türblatt, oder ein Oberlicht oder Seitenelement sind denkbar und sinnvoll. Sie belichten den Flur und wirken freundlich und einladend. Am besten in Klarglas, kein Ornament- oder Wölbglas. Einschließlich der Beschläge sollte das Erscheinungsbild der neuen Tür eher schlicht,

mit nur wenigen Gestaltungselementen, gehalten sein. Ornament und „Schnörkel“ bleiben den originalen historischen Türen vorbehalten. Haustüren mit großflächigen Glasfüllungen sind vom Charakter her nicht als solche zu erkennen und sind deshalb nicht gewünscht.

## Farbe

Die Farbe der Tür ist ein wesentliches Gestaltungselement. Um einen individuellen Akzent zu setzen, können Haustüren einen anderen, farblich zur Fassade abgestimmten Farbton erhalten. Besonders bei historischen Türen ist jedoch auf einen sensiblen Umgang mit kräftigen und leuchtenden Farben zu achten.

## 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. Die Gestaltungsempfehlungen für Gewände aus dem Kapitel Fenster sind auch für Türen und Tore anzuwenden.

## 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.



# 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 und hat entscheidenden Einfluss darauf, ob sich das Gebäude harmonisch in das Stadt- und Straßenbild einfügt.



## Typisch für Helmbrechts

Das Ortsbild von Helmbrechts ist geprägt von nur wenigen Materialien und Fassadenoberflächen. Die glatt verputzte Außenwand, oft in Kombination mit Natursteinelementen ist die typische Oberfläche der Gebäude. Die Farbigkeit ist zurückhaltend, gedeckte und pastellige Farben überwiegen. Putzfaschen und zum Teil auch farbige Gewände in hellen Farben lockern die Fassaden auf. Selten finden sich Klinker- oder mit Schiefer verkleidete Fassaden. Holzverkleidungen sind eher an Nebengebäuden anzutreffen. Leider wurden in den 60er und 70er Jahren auch in Helmbrechts zahlreiche Gebäude mit Faserzementplatten verkleidet und entstellt. Historische Gestaltungselemente wurden verdeckt, sind jedoch unter der Plattenverkleidung oftmals noch vorhanden.



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

## Putz

Empfohlen wird ein glatter oder einfach abgeriebener mineralischer Außenputz. Damit er lebhaft und echt wirkt, sollten an historischen Gebäuden die Ecken und Kanten ohne Putzleisten bearbeitet werden. Modische „Kitsch-Putze“ sind zu vermeiden.

## Wärmedämmverbundsysteme

Die Forderung nach Energieeinsparung und besserer Wärmedämmung bedeutet häufig einen Konflikt und Widerspruch zum Wunsch und gesellschaftlichem Auftrag historische Fassaden zu bewahren und zu erneuern. Auf gedankenlose Weise werden häufig historische Fassaden mit ihren Schmuck- und Gliederungselementen unter der Wärmedämmung begraben. Im Rahmen der Förderung wird empfohlen die historischen Fassaden zu erhalten und gegebenenfalls mit einer Innendämmung die energetische Verbesserung zu erreichen. Bei denkmalgeschützten Fassaden ist die Anbringung von Außendämmung grundsätzlich nicht gewollt.

## Verkleidungen

Nachträglich angebrachte und unpassende Fassadenverkleidungen, z.B. aus Faserzementplatten, sollen zurückgebaut werden. Die darunter verborgenen Fassaden warten darauf, entdeckt zu werden.



## Farbe

Die Farbigkeit und Lebendigkeit des Stadtbildes entsteht durch die Verwendung von unterschiedlich gefärbten Wandputzen. 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 mögliche Auswahl von Kombinationen. Um das Fenster optisch zu vergrößern und um die Fassade aufzulockern, ist es üblich, Putzfaschen und Gewände im farblichen Kontrast zur Fassade abzusetzen.

Allzu grelle Farbigkeit sollte unbedingt vermieden werden.



# Accessoires, Details und Werbeanlagen/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.



## 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 neue Produkte sollen eher schlicht und zeitlos und von solider handwerklicher Qualität sein. Modisches und krampfhaft originelles Design ist eines historischen Gebäudes nicht angemessen.

Werbeanlagen und Schaufenster haben wesentlichen Einfluss auf das Stadtbild. Ihre Gestaltung entscheidet darüber, ob ein einzelnes Geschäftshaus oder auch eine gesamte Geschäftsstraße harmonisch und einladend wirkt oder billig und laut.

## Schaufenster

Wie überall, stellen auch in Helmbrechts die Wohn- und Geschäftshäuser ein besonderes Problem der Fassadengestaltung dar. Im Gegensatz zu den oftmals noch stimmigen und wohlproportionierten Obergeschossen, zerstören übergroße Öffnungen für Schaufenster das Erscheinungsbild. Die Fassade wirkt zweigeteilt, das Haus unten ausgehöhlt und abgeschnitten. Das Obere hat mit dem Unteren nichts mehr zu tun. Optisch viel zu schwere und zu große Vordächer verstärken diesen Eindruck zusätzlich. Dabei hat die Werbebranche längst erkannt, dass kleinere, intime Schaufenster eher neugierig machen, als große Glasflächen.

Es wird empfohlen, bei Sanierungsmaßnahmen diese Gestaltungsmängel zu korrigieren. Schaufenster sind dem Rhythmus und der Ordnung der Gesamtfassade anzupassen. Das Fensterformat kann dabei größer sein als die Öffnungen der Obergeschosse. Das Prinzip der durchlaufenden Wandpfeiler ist jedoch beizubehalten. Schaufenster sollten aus Holz oder schmalen Metallprofilen hergestellt werden. Eine Unterteilung der großen Glasflächen wirkt maßstäblich und wird empfohlen.

Vordächer sind als untergeordnete und leicht wirkende Bauteile auszuführen, sie sollen die Fassade nicht teilen oder dominieren und auf die Breite der Schaufensteröffnung beschränkt bleiben. Vordächer über die gesamte Fassadenlänge sind unbedingt zu vermeiden.

## Werbung

Grelle, blinkende und aufdringliche Werbeanlagen sind grundsätzlich nicht erlaubt. Die Schrift sollte nicht die gesamte Fassadenbreite einnehmen und nicht überdimensioniert sein. Empfohlen werden aufgemalte Schriftzüge. Aufgesetzte, grazile Einzelbuchstaben aus Metall oder Keramik wirken wertvoll und sind eine sehr schöne Alternative. Ausleger- und Nasenschilder sollten zurückhaltend, handwerklich gefertigt und, abhängig von der Nutzung, historischen Vorbildern nachempfunden oder auch modern gestaltet sein.



Werbeanlagen bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Helmbrechts.



# Einfriedungen - Zäune und Mauern

Einfriedungen gehören zum unmittelbaren Umfeld von Gebäuden und prägen wesentlich das Stadtbild. Sie grenzen den privaten Bereich vom öffentlichen Stadtraum 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.



Mauern sollten aus Naturstein-Sichtmauerwerk oder in verputzter Massivbauweise ausgeführt werden. Es wird empfohlen, vorhandene Bruchsteinmauern oder Natursteinmauern zu erhalten und zu sanieren. Polierte Oberflächen sind für Natursteinmauern nicht typisch. Verputzte Mauern sind farblich der Wandfläche des Gebäudes anzupassen. Städtisch wirkende Zäune sind aus Schmiedeeisen oder aus Stahlprofilen hergestellt, häufig kombiniert mit Zaunsäulen aus Granit oder verputzten Pfeilern. Historische, verzierte und handwerklich hergestellte Eisenzäune und Tore sind es unbedingt wert, erhalten und restauriert zu werden.

Als Farbanstrich werden Eisenglimmerfarben empfohlen. Neue Eisenzäune sind in schlichter und einfacher Ausführung herzustellen. Verzierungen bleiben den historischen Zäunen vorbehalten. Höhere, schmiedeeiserne Gartentürchen sollten nicht mit Blechen oder Acrylglasplatten verschlossen werden. Dies widerspricht einem freundlichen und einladenden Charakter. Für die eher ländlich geprägten Gärten und Hauseingänge sind bevorzugt Holzzäune mit senkrechten Latten oder Staketen zu errichten - keine Jägerzäune. Maschendraht wirkt provisorisch und billig und ist keine förderfähige Alternative.



Innerhalb des Geltungsbereiches der Städtebauförderung ist die Art der Einfriedung dem Charakter des betroffenen Gebietes anzupassen - eher städtisch im Stadtkernbereich, oder ländlicher geprägt in den Außenbereichen. Als Einfriedungen für eher städtische Straßen- und Platzräume sind Mauern oder Eisenzäune üblich und geeignet. Holzzäune sind die typische Einfriedung für den Rand des Stadtkerns, beim Übergang in den Grünbereich.



# Private Grün - und Freiflächen - das Wohnungsumfeld

Der Lebensraum endet nicht an der Haustür. 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 Straßenbildes.



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.



## 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. Gemeinsam genutzte Bereiche sparen Platz, fördern die Kommunikation und das Gemeinschaftsgefühl der Bewohner. Die Entsiegelung von oftmals vollständig versiegelten, monotonen Hofflächen hat oberste Priorität. 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.



## Schritt für Schritt zur gelungenen Sanierung – beispielhafter Ablauf einer Fördermaßnahme

### 1. Einsichtnahme in das Förderprogramm der Stadt Helmbrechts

liegt das Anwesen im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes?  
was ist förderfähig?  
wie hoch ist die Förderung?

### 2. Blick in den Gestaltungsleitfaden:

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. Denkmalpflege – Erfordernis einer denkmalrechtlich Erlaubnis

Steht das Gebäude oder Gebäudeteile unter Denkmalschutz bzw. unter Ensembleschutz?  
Auskünfte erteilt die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Hof (Herr Köppel, Tel: 09281/57-0)

### 5. Kontakt und Anfrage an das Stadtbauamt Helmbrechts, (Herr Baier, Tel: 09252/701-0)

Ist die Sanierungsmaßnahme baurechtlich genehmigungspflichtig?  
Vereinbarung eines Beratungstermins bezüglich des Kommunalen Förderprogramms

### 6. Beratungstermin

Teilnehmer: Bauherr, Stadtbauamt, von der Stadt beauftragter beratender 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 Angebotseinholung

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 beim Stadtbauamt.  
Die Angaben zum Verfahren gemäß §7 des Kommunalen Förderprogramms der Stadt Helmbrechts sind zu beachten.

### 10. Bewilligung

Vor Baubeginn ist die Bewilligung durch die Regierung von Oberfranken notwendig, sowie eine schriftliche Sanierungsvereinbarung zwischen Stadt 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 bzw. spätestens zwei Jahre nach Erteilung der Förderzusage sind die Rechnungen beim Stadtbauamt 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 das Stadtbauamt Helmbrechts um einen Ortstermin mit dem von der Stadt beauftragten Architekten zu vereinbaren. Vor Ort erläutert der Bauherr die Sanierungswünsche und die geplanten baulichen Veränderungen. Stadtbaumeister und Architekt geben erste Auskunft darüber, ob die geplanten Maßnahmen dem Gestaltungsleitfaden 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 abgefragt.

- 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 Ensemble- bzw. 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 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 erarbeiteten 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 Fassadengestaltung 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

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 Stadt Helmbrechts nach Nr. 20.1 StBauFR 2007



## § 1 Fördergebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms der Stadt Helmbrechts nach Nr. 20.1 StBauFR 2007 erstreckt sich auf den im Lageplan unter Vorbemerkungen gekennzeichneten Bereich der festgelegten Gebiete „Sanierungsgebiet Innenstadt“, Stadtumbaugebiet „Alte Weberei“ sowie Stadtumbaugebiet „Moltkestraße/Wittstraße“ (§ 142 und 171 d. BauGB) der Stadt Helmbrechts inkl. der im Lageplan dargestellten Erweiterungsflächen. Der beiliegende Lageplan des Fördergebietes ist Bestandteil des Förderprogramms. Das Fördergebiet gilt auch für Maßnahmen, die den Sanierungsgebieten und den Stadtumbaugebieten zugeordnet werden können.

## § 2 Ziel und Zweck der Förderung

Das Ziel ist eine Aufwertung der vorhandenen Gebäude und Freiflächen in den genannten Gebieten gemäß den Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens der Stadt Helmbrechts um eine Stärkung der Wohn- und Geschäftsstraßen sowie der Aufenthaltsqualität zu erzielen. Wichtigstes Ziel der Förderung ist die Erhaltung der baulichen Substanz und der baulichen Beschaffenheit der Gebäude und die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

## § 3 Gegenstand der Förderung

1) Gegenstand der Förderung sind alle privaten und öffentlichen baulichen Maßnahmen, welche den Zielen des Gestaltungsleitfadens der Stadt Helmbrechts 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) Umgestaltung von Einfriedungen, Außentritten und Hofräumen

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

3) Nicht förderfähig sind Maßnahmen, die alleine dem ordnungsgemäßen Bauunterhalt dienen.

## § 4 Höhe der Förderung

1) Die Höhe der Förderung wird auf 30 v. H. der anrechenbaren Kosten (Baukosten zuzüglich Baunebenkosten) festgesetzt. Anrechenbar sind Baunebenkosten bis zu einer Höhe von max. 12% der Baukosten.

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

3) Maßnahmen unter 2.500,00 € anrechenbarer Gesamtkosten (Bagatellgrenze) sind nicht förderfähig.

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

## § 5 Zuwendungsempfänger

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

## § 6 Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Stadt Helmbrechts in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken als Bewilligungsstelle für die Städtebaufördermittel.

## § 7 Verfahren

1) Baurechtliche Genehmigungen und / oder denkmalrechtlich Erlaubnisse des Landratsamts Hof werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.

2) Anträge auf Förderung sind zwingend vor Beginn der Maßnahme nach fachlicher Beratung durch die Stadt und einen Architekten bei der Stadt Helmbrechts einzureichen.

3) Dem Antrag sind beizufügen

a) Baubeschreibung der Maßnahme mit Fotos und Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende.

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

c) drei vergleichbare Angebote zu jedem Gewerk oder die Kostenschätzung eines Architekten

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

e) Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

4) Die Stadt prüft, ob die im Antrag enthaltenen Maßnahmen den Zielen des Gestaltungsleitfadens der Stadt Helmbrechts entsprechen und stellt einen Zuwendungsantrag bei der Regierung von Oberfranken.

5) Mit der Ausführung der Maßnahme darf erst nach Genehmigung des Maßnahmenbeginns durch die Stadt und die Regierung von Oberfranken sowie einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Stadt und Antragsteller begonnen werden.

6) Spätestens sechs Monate nach Fertigstellung der Maßnahme bzw. spätestens 2 Jahre nach Förderzusage ist die Abrechnung der Stadt Helmbrechts vorzulegen.

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

## § 8 Fördervolumen – zeitlicher Geltungsbereich

1) Das Fördervolumen wird im Rahmen der jährlichen Haushaltsplanung für die Dauer der Städtebauförderungsmaßnahmen durch entsprechende Mittelbereitstellung neu festgelegt.

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

Helmbrechts, den 07.03.2012

Stefan Pöhlmann  
1. Bürgermeister

## *Quellen*

Bei der Erarbeitung der Fibel  
wurden folgende Quellen  
herangezogen:

Stadt Schwarzenbach / Saale  
Gestaltungsfibel 2007

Stadt Goldkronach  
Gestaltungsfibel 2007

Stadt Kirchenlamitz  
Gestaltungsfibel 2005

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

## *Impressum*

### *Herausgeber*

Stadt Helmbrechts  
Luitpoldstr. 21  
95233 Helmbrechts

### *Verfasser*

ghswARCHITEKTEN  
Karsten Hilbert  
August-Mohl-Str. 13  
95030 Hof

### *Layout*

Cathrin Wagenführer  
Produktdesignerin 2D

