

Stadt Neutraubling

**Sanierungsgebiet „Stadtmitte“
Gestaltungsleitfaden und Kommunales Förderprogramm**

Stadtratssitzung 04.12.2018



Welchen Charakter hat das Ortsbild der Stadtmitte Neutraubling?

Auffällig: Spezielle, homogene Stadtopografie und -typologie



1986 1991

Welche Qualität hat das Ortsbild der Stadtmitte Neutraubling?

Immer wieder: Freundliche Fassaden, Gutes Handwerk und Materialität dem jeweiligen **Entstehungszeitgeist** entsprechend (Qualität)



30er Jahre



Erster Treffer nach Google
Bildersuche „Neutraubling“

Welche Qualität hat das Ortsbild der Stadtmitte Neutraubling?

Gutes Handwerk und Materialität dem jeweiligen **Entstehungszeitgeist** entsprechend (Qualität)
Auch an gebauten Beispielen der 50er und 60er Jahre.



50er / 60er Jahre

Qualität oft auch erst bei
näherem Hinsehen erkennbar

Wo liegt das Problem? Gibt es ein Problem?



1986 1991

1. Farbe

Zunehmend grelle, künstliche Farbtöne



1. Farbe

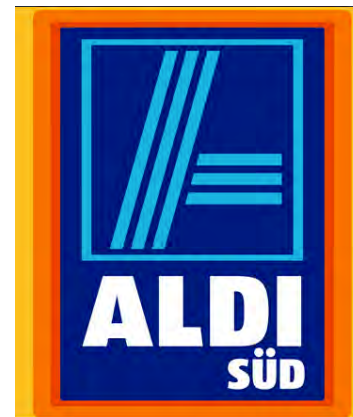
Zunehmend grelle, künstliche Farbtöne / Vgl. Discounter Farbensprache

**MATRATZEN
CONCORD**
GANZ SCHÖN AUSGESCHLAFEN

30
JAHRE
1984-2014



V-MARKT
einfach besser einkaufen



Netto
Marken-Discount



NORMA[®]

2. Qualität energetischer Fassadensanierungen

Einfachste WDVS Systeme. Häufig Schäden nach kürzester Zeit



2. Qualität energetischer Fassadensanierungen

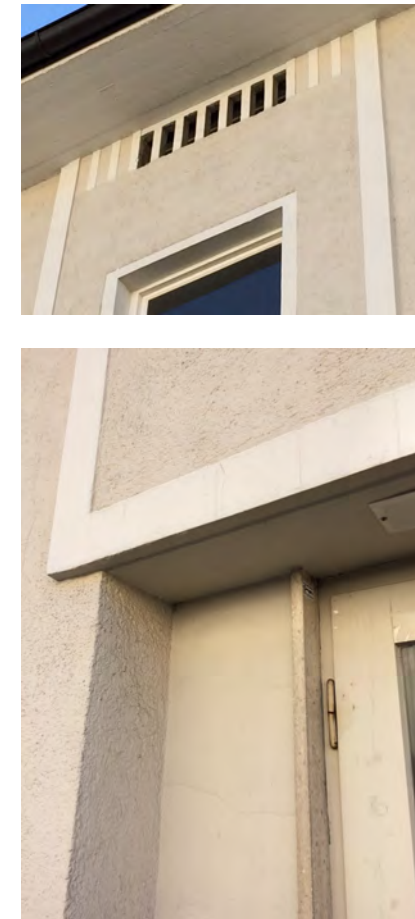
Nach der Sanierung:
Industrielle Oberflächen, fehlende Details



Unausgewogene Proportionen
Massive Dämmbaufbauten
„komische“ Anschlüsse



Vor der Sanierung:
Struktur, Differenzierung im Putz
Details (Charaktergebend und zeitgeisttypisch)



3. Qualität Ausstattung

(Fenster, Türen, Vordächer, Außentreppen, Geländer, Balkonbrüstungen, etc)

Handwerkliche Ausführungen vs. Industrielles Baustoffsortiment.

Entstehungszeitgeist vs. Momentane, erwartungsgemäß kurzlebige Moden.



Balkonbrüstungen Vordächer Eingangstüren Treppen Geländer

Vgl. handwerkliche Ausführung

4. Freiflächen / Präsentation Gewerbe, Gastronomie

Teilweise nicht oder schlecht gestaltete, unübersichtliche Freiflächen.
In Privateigentum, aber öffentlich einsehbar, zugänglich, direkt mit öffentlichem Raum verbunden.

Werbeflächen oft grell, überdimensioniert, nicht auf Fassade / Rahmen abgestimmt.



Öffentlich zugängliche Hofräume
Hier z.B. auch Querung

Was bedeutet das für die Stadtmitte?

Die Grenzen zwischen **Stadtmitte** und umliegenden **Wohn-** und **Gewerbegebieten** verwischen.

Der Kontrast geht verloren.

Typische Merkmale vermischen sich

Die homogene, zusammenhängende Typologie der Stadtmitte wird geschwächt

Zeitgeisttypischer Charakter ist gefährdet

Qualität der Gestaltung, Ausführung sinkt

Was wäre wünschenswert?

Eigenständiger Charakter der **Stadtmitte**

Zusammenhängende Struktur

Eigene Ortsbildsprache

Kontrast zu umliegenden Wohn- und Gewerbegebieten

Gestaltung im Gemeinschaftlichen Interesse

Zeitgeist würdigen, berücksichtigen

Hohe Gestaltungs- und Ausführungsqualität

Die Gestaltung jedes einzelnen Gebäudes kann dem gemeinsamen Ortsbild „dienen“.

Wie kann die Bereitschaft zur Ortsbildpflege erhöht werden? Was muss gefördert werden, um diese Ziele zu erreichen?

Gestaltung von Gebäudehüllen

(Fassade, Fenster, Türen, Treppen, Balkone, Vordächer, etc.)

Gestaltung von Freiflächen

(Oberflächengestaltung, Möblierung, Pflanzkübel, Einfriedungen, Mülleinhausungen, etc.)

Gestaltung von Geschäftsflächen

(Webeanlagen, Beschriftungen, etc.)

Planungskosten

(Architekten, Ingenieure, Energieberater)

Gestaltungseiffaden

Grundlage zur Erläuterung von Gestaltungszielen
Veranschaulichung an beispielhaften Bildern
Ergänzende textliche Festlegungen
Bestandteil des Kommunalen Förderprogramms
DIN A4 Broschüre



Kommunales Förderprogramm

Textliche Festlegungen
Verbindliche Definition der Förderbedingungen
Verständliche Form und Gliederung
Mit Verweis auf den Gestaltungseiffaden

Kommunales Förderprogramm zur Fassaden- und Freifächengestaltung im Rahmen der Stadtsanierung

(Kommunal Förderprogramm Neutraubling – KFPN)
vom.....

Die Stadt Neutraubling erlässt, gemäß Beschluss des Stadtrates vom, folgendes kommunales Förderprogramm zur Unterstützung der Durchführung von Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen der Ortsentwicklung Neutraubling im Rahmen der Städtebauförderung:

I. Räumlicher Geltungsbereich

§ 1 Fördergebiet

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms der Stadt Neutraubling umfasst alle Anwesen, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtmitte Neutraubling“ vom 19.08.2013 auf der beiliegenden Gebietskarte liegen. Gebietskarte und Gestaltungseiffaden sind Bestandteil dieses Förderprogramms und liegen als Anlagen bei.

II. Sachlicher Geltungsbereich

§ 2 Ziel und Zweck der Förderung

- 1) Das kommunale Förderprogramm soll als zeitlich (§ 10 Abs. 2) und räumlich (§ 1) begrenztes Programm gestalterische Verbesserungen im Sanierungsgebiet auf der Grundlage des Gestaltungseiffadens unterstützen und die Bereitschaft der Grund- und Hauseigentümer zur Ortsbildpflege fördern.
- 2) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs-, Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Stadtmitte Neutraublings innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes verbessert und städtebaulicher Missstand beseitigt werden.

§ 3 Gegenstand der Förderung

- 1) In die Förderung einbezogen sind alle Maßnahmen von natürlichen oder juristischen Personen (§ 6), die im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes zum Tragen kommen und den Zielen der Stadtentwicklung, insbesondere des Gestaltungseiffadens entsprechen. Sofern Maßnahmen begonnen wurden, ohne vorherigen schriftlichen Bewilligungsbescheid (§ 8 Abs. 5) durch die Stadt oder der Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmebeginns (§ 8 Abs. 4), sind diese von der Förderung ausgeschlossen.
- 2) Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können unter Beachtung der Vorgaben der Städtebauförderung und des Gestaltungseiffadens folgende Maßnahmengruppen gefördert werden:
 - a) Maßnahmen an bestehenden Gebäuden
Fassadenanstriche / -renovierungen, Energetische Fassadensanierungen, Fenster, Außentüren, Tore, Außentreppen, Geländer, Balkonbrüstungen, Vordächer, sonst. Anbauelemente
 - b) Maßnahmen an Freiflächen
Freiflächen (incl. Ausstattung und Möblierung), Einfriedungen
 - c) Maßnahmen bei Geschäftsflächen
Werbeanlagen, Beschriftungen
- 3) Baunebenkosten (Kostengruppe 710 – einschließlich 740 nach DIN 276) können bis zu einer Höhe von 16

Gestaltungsleitfaden



Inhalt

Vorwort des Bürgermeisters	5
a Maßnahmen an bestehenden Gebäuden	6
Fassadenanstriche / -renovierungen	6
Energetische Fassadensanierungen	8
Fenster, Außentüren, Tore	
Außentreppen, Geländer, Balkonbrüstungen, Vordächer, sonst. Anbauelemente	12
b Maßnahmen an Freiflächen	14
Freiflächen (inkl. Ausstattung und Möblierung)	14
Einfriedungen	16
c Maßnahmen bei Geschäftsflächen	18
Werbeanlagen, Beschriftungen	18
Umgriff des Sanierungsgebietes	20
Das Kommunale Förderprogramm	21
Impressum	29

a Maßnahmen an bestehenden Gebäuden

Fassadenanstriche / -renovierungen:

Gestaltungsziel:

Ziel ist es, das insbesondere durch die Fassaden getragene helle und freundliche Stadtbild der Stadtmitte Neutraubling zu wahren, zu stärken und in Teilbereichen wieder herzustellen.

Einfluss auf diesen Charakter haben sowohl die Farbigkeit der Fassaden, als auch ihre Materialität und die handwerkliche Qualität Ihrer Oberflächen.

Fördervoraussetzung:

Förderfähig innerhalb des Kommunalen Förderprogramms sind

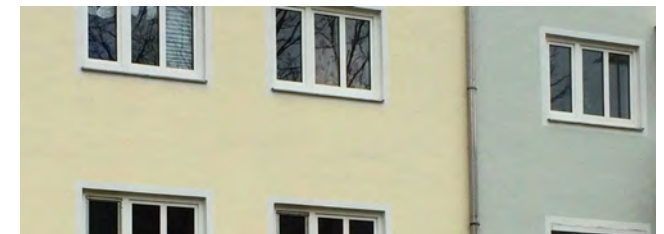
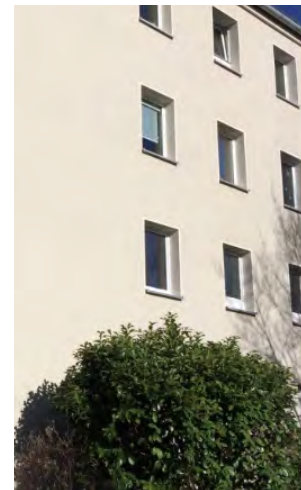
- Erkennbar renovierungsbedürftige Anstriche, Putzarbeiten, etc.
- Erneuerungsanstriche, Putzarbeiten, Renovierungsarbeiten zur Behebung von Gestaltungsmängeln (auch Sanierungsfehlern)

Ausführung:

Es sollen vorzugsweise weiße oder leicht abgetönte, helle, warme, gedeckte Farbtöne Anwendung finden. Originalfarbtöne der Entstehungszeit und dem Entstehungszeitgeist entsprechende Farbtöne.

Grelle, „knallige“ und kalte Farbtöne sollen vermieden werden.

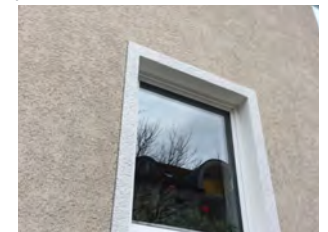
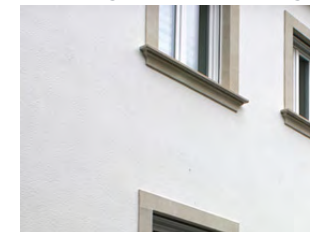
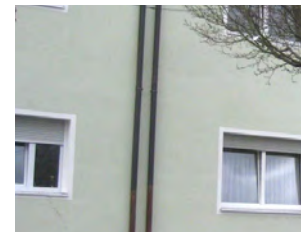
Bei Putzarbeiten sollen bestehende, oft für den Entstehungszeitgeist typische Strukturen und Differenzierungen in Materialität und Oberfläche gewürdigt werden. Oberflächen mit natürlichem, handwerklichem Charakter sind industriell wirkenden Oberflächen vorzuziehen.



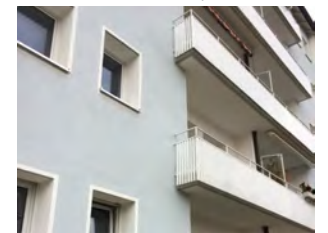
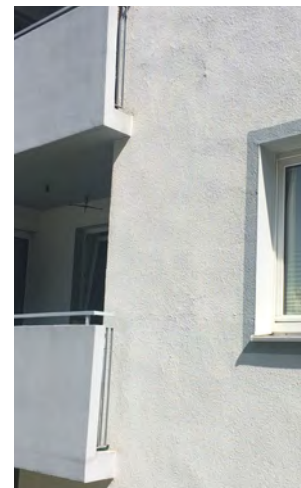
Helle, freundliche Farbtöne



Dem Zeitgeist der Entstehung entsprechende Farbtöne



Strukturierende Elemente (Fensterfaschen, Simse, etc.)



Energetische Fassadensanierungen

Gestaltungsziel:

Ziel ist es, das durch die Fassaden getragene helle und freundliche Stadtbild der Stadtmitte Neutraubling zu wahren, zu stärken und in Teilbereichen wieder herzustellen.

Einfluss auf diesen Charakter haben zum einen die Farbigkeit der Fassaden, bei energetischen Fassadensanierungen jedoch insbesondere auch die Qualität der verwendeten Materialien und der handwerklichen Ausführung der Oberflächen.

Auch nach energetischen Sanierungen sollen Fassaden in Ihrer Materialität und Oberfläche einen hochwertigen handwerklichen Charakter haben. Für den Entstehungszeitgeist typische Strukturen, Oberflächen und deren oft vorhandenen Differenzierungen sollen gewürdigt werden. Wo möglich, sollten stimmige Proportionen der Fassadenelemente zueinander entstehen, oder erhalten bleiben.

Fördervoraussetzung:

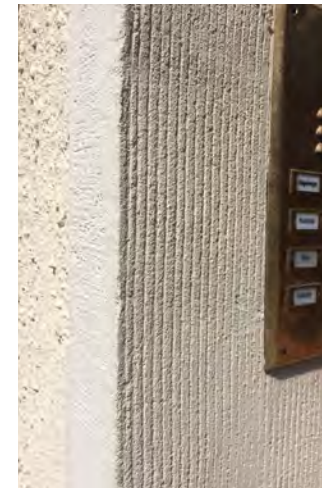
Förderfähig innerhalb des Kommunalen Förderprogramms sind

- Energetisch nachweislich sinnvolle Fassadensanierungen.
- Durch die ENEC verpflichtende Fassadensanierungen.
- Fassadensanierungen zur Behebung von Gestaltungsmängeln (auch Sanierungsfehlern).

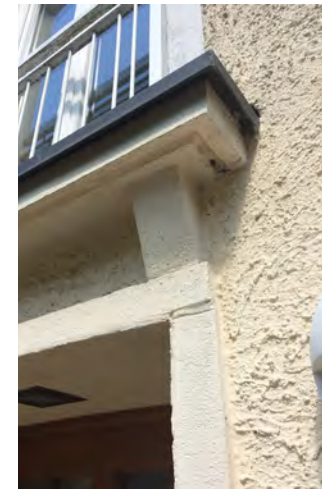
Ausführung:

Es gelten die in 1. definierten Ziele zur Farbigkeit.

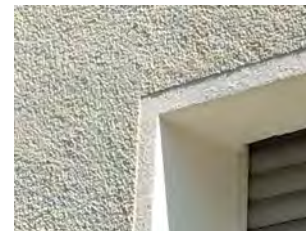
Über die in 1. Formulierten Ziele zur Farbigkeit hinaus sind bei der zur energetischen Fassadensanierung meist üblichen Verwendung von Wärmedämmverbundsystemen (aber auch bei alternativen Systemen) hochwertige Systeme zu verwenden, die entsprechende Putzstärken und -Körnungen und somit die Gestaltung durch unterschiedliche Putzstrukturen und -Details zulassen. Für den Entstehungszeitgeist typische Strukturen und Differenzierungen in der Oberfläche (z.B. Fensterfaschen, Gesimse, etc.) sollen auch in der sanierten Fassade wieder gefunden werden. Oberflächen mit natürlichem, handwerklichem Charakter sind industriell wirkenden Oberflächen vorzuziehen.



Unterschiedliche Putzstrukturen und -details nach Sanierung



Zeitgeisttypische Gestaltungselemente nach Fassadensanierung



Handwerkliche Putzausführungen / -details

Fenster, Außentüren, Tore

Gestaltungsziel:

Fenster, Türen und Tore sollen sich stimmig in die jeweiligen Fassaden einfügen. Sie sollen in Ihren Proportionen, Ihrer Materialität und Ihrer handwerklichen Ausführung dem jeweiligen Entstehungszeitgeist der Fassaden entsprechen und mit zu einer möglichst hohen Gestaltungs- und Ausführungsqualität beitragen.

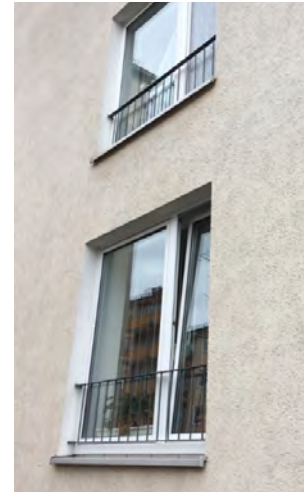
Fördervoraussetzung:

- Förderfähig innerhalb des Kommunalen Förderprogramms sind
- Sanierungen handwerklich hochwertiger und erhaltenswerter Elemente
 - Erneuerungen, wenn sie energetisch nachweislich sinnvoll ist
 - Erneuerungen, wenn sie durch die ENEV verpflichtend ist.
 - Erneuerungen zur Behebung von Gestaltungsmängeln

Ausführung:

Fenster Türen und Tore sollen dementsprechend farblich harmonisch und stimmig auf die in 1. beschriebene Farbigkeit der Fassaden abgestimmt sein.

Sowohl bei der Sanierung, als auch beim Austausch von Bauteilen sollen Profilstärken, Aufteilungsverhältnisse, Materialität und Gestalt möglichst dem Entstehungszeitgeist des Gebäudes entsprechen. Handwerkliche Ausführungen sind Industriellen Bauprodukten grundsätzlich vorzuziehen.



Zeitgeisttypische Fenstergestaltung und -aufteilungen



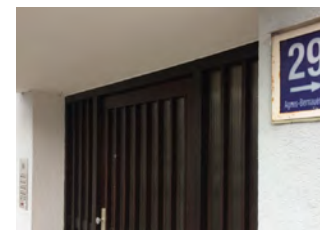
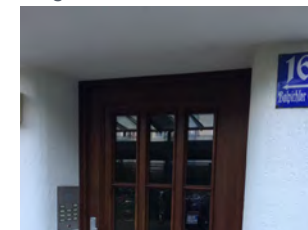
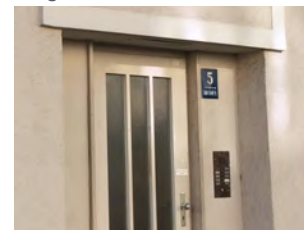
Aufgearbeitete Tür



Aufgearbeitete Tür



Neue Haustür / Leuchte



Außentreppen, Geländer, Balkonbrüstungen, Vordächer, sonst. Anbauelemente

Gestaltungsziel:

Sämtliche Anbauelemente an Fassaden von Gebäuden sollen sich stimmig in deren Gesamtgestalt einfügen. Sie sollen in Ihren Proportionen, Ihrer Materialität und Ihrer handwerklichen Ausführung dem jeweiligen Entstehungszeitgeist der Gebäude entsprechen und mit zu einer möglichst hohen Gestaltungs- und Ausführungsqualität beitragen.

Fördervoraussetzung:

- Förderfähig innerhalb des Kommunalen Förderprogramms sind
- Sanierungen handwerklich hochwertiger und erhaltenswerter Elemente
 - Erneuerungen nicht erhaltungsfähiger Elemente
 - Erneuerungen zur Behebung von Gestaltungsmängeln
 - Ergänzungen bei erkennbarer Notwendigkeit

Ausführung:

Ergänzende Gebäudeelemente sollen in Ihrer Gestaltung auf die jeweiligen Fassaden abgestimmt sein. Sowohl bei der Sanierung, als auch beim Austausch dieser Elemente sollen Materialität, Farbigkeit und Gestaltung möglichst zurückhaltend und auf den Entstehungszeitgeist des Gebäudes abgestimmt sein. Handwerkliche Ausführungen sind Industriellen Bauprodukten in der Regel vorzuziehen. Insbesondere auf grelle, glänzende und hochpolierte Oberflächen (z.B. Edelstahl) soll verzichtet werden.



Handwerkliche Ausführung



Renovierte Steintreppe



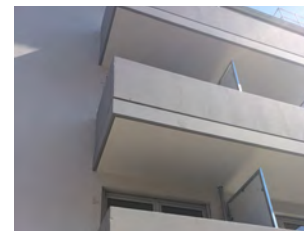
Ergänzte Aussentreppe



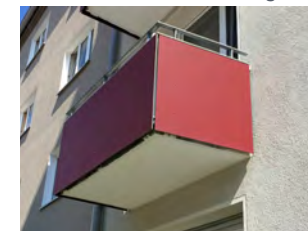
Ergänzte Vordächer, handwerkliche Materialität



Handwerkliche Ausführung und Materialität



Saniertere Balkonbrüstung



Neue Balkonbrüstungen, zurückhaltende Ausführung



b Maßnahmen an Freiflächen

Freiflächen (inkl. Ausstattung und Möblierung)

Gestaltungsziel:

Ziel ist es, den öffentlichen Raum und damit ein positives Stadtbild der Stadtmitte Neutraubling zu stärken.

Unterschiedlich genutzte, aber direkt aneinander grenzende, als öffentlich wahrgenommene Flächen, sowie deren Möblierung und Ausstattung, sollen stimmig ineinander greifen, möglichst einheitlich gestaltet sein und durch eine hohe Gestaltungsqualität ein positives Stadtbild zeichnen.

Fördervoraussetzung:

Förderfähig innerhalb des Kommunalen Förderprogramms ist die Gestaltung von privaten Freiflächen, die direkt an öffentliche Freiflächen grenzen, öffentlich einsehbar und öffentlich zugänglich sind und als öffentliche Flächen wahrgenommen werden.

Ausführung:

Die o.g. Freiflächen sollten ihrer Nutzung und Wahrnehmung entsprechend privat oder öffentlich gestaltet sein.

Öffentlich genutzte Flächen sollen unter Verwendung zurückhaltender, qualitativ hochwertiger, natürlich und freundlich wirkender Materialien und Oberflächen (Z.B. Natursteine, Betonwerkstoffe) gestaltet werden.

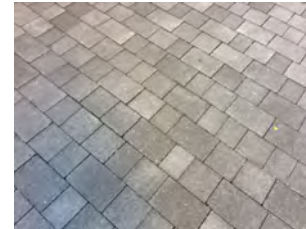
Die Flächen sollen sinnvoll begrünt sein, öffentlichen Charakter haben und Ihrer jeweiligen Nutzung entsprechen. Der Nutzung entsprechend können auch räumliche Gestaltungselemente wie Poller, Einfriedungen, Mobiliar sinnvoll integriert werden (siehe auch b2).



Räumliche Gestaltung durch Möblierung und Begrünung



Der Nutzung entsprechend gestaltete Oberflächen, Möblierung, Bepflanzung



Helle, freundliche, natürlich wirkende Oberflächen



Einfriedungen

Gestaltungsziel:

Ziel ist es, durch eine hohe Gestaltungsqualität, auch bei Elementen, die den öffentlichen Raum begleiten, ein positives Stadtbild der Stadtmitte Neutraubling zu stärken.

Fördervoraussetzung:

Förderfähig innerhalb des Kommunalen Förderprogramms ist die Sanierung oder Erneuerung von Einfriedungen, die direkt an öffentlichen Raum oder an öffentlich einsehbar und öffentlich zugänglichen Raum grenzen, der als öffentlicher Raum wahrgenommen wird. Förderfähig sind

- Sanierungen handwerklich hochwertiger und erhaltenswerter Elemente
- Erneuerungen nicht erhaltungsfähiger Elemente
- Erneuerungen zur Behebung von Gestaltungsmängeln
- Ergänzungen bei erkennbarer Notwendigkeit

Ausführung:

Einfriedungen sollen in Ihrer Gestaltung auf die jeweiligen Gebäude und die angrenzenden öffentlichen und privaten Räume abgestimmt sein.

Beim Austausch dieser Elemente sollen Materialität, Farbigkeit und Gestaltung möglichst zurückhaltend sein.

Bei Sanierungen von dem damaligen Zeitgeist entsprechenden Elementen soll dieser möglichst berücksichtigt werden.

Handwerkliche Ausführungen sind Industriellen Bauprodukten in der Regel vorzuziehen. Insbesondere auf grelle, glänzende und hochpolierte Oberflächen (z.B. Edelstahl) soll verzichtet werden.



Einfache Holzzäune



Originale Details



Neue Ausführung



Verschiedene Handwerkliche Ausführungen bei Metallzäunen



Begrünte Einfriedung



Dem Entstehungszeitgeist entsprechende, handwerklich hochwertige sanierte Elemente

c Maßnahmen bei Geschäftsflächen

Werbeanlagen, Beschriftungen

Gestaltungsziel:

Ziel ist es, das berechnete Interesse Gewerbetreibender, Ihre Geschäfte und Läden zu präsentieren mit dem erklärten Ziel der Stadt, ein positives und hochwertiges Stadtbild zu pflegen, in Einklang zu bringen. Dabei soll die Präsentation der unterschiedlichen Gewerbe mehr durch Qualität und gute Gestaltung auffallen, als durch Quantität und Grelligkeit.

Fördervoraussetzung:

Förderfähig innerhalb des Kommunalen Förderprogramms ist die Aufwertung und Gestaltung von Beschriftungen und Werbeanlagen an Geschäftsflächen.

Ausführung:

Natürlich sind die funktionalen und gestalterischen Ansprüche an Werbeanlagen aufgrund vielfältiger Geschäftsmodelle sehr individuell.

Generell sollte auch bei Werbeanlagen darauf geachtet werden, dass zurückhaltende und qualitativ hochwertige Elemente Verwendung finden, die in Materialität und Farbigkeit sowohl der Nutzung dienen, als auch die Qualität des öffentlichen Raums stärken.



Händische Beschriftung



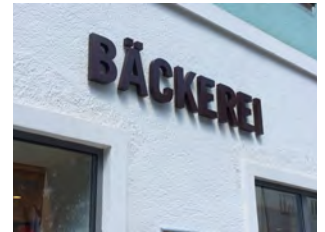
Markisenbeschriftung



Leuchtschrift, Markise



Einfache beleuchtete Beschriftungen



Einfacher Fassadenschriftzug



Handwerkliche Ausführung



Markisenbeschriftungen



Schlichte, dem damaligen Zeitgeist entsprechende Leuchttafeln und Beschriftungen



Händische Beschriftung



Beschriftung im Putz



Schaufensterschriftzug

Kommunales Förderprogramm Neutraubling



Was wird gefördert ?

Maßnahmengruppe a:

Maßnahmen an bestehenden Gebäuden

Fassadenanstriche / -renovierungen

Energetische Fassadensanierungen

Fenster, Außentüren, Tore

Außentreppen, Geländer, Balkonbrüstungen, Vordächer,
sonst. Anbauelemente

Maßnahmengruppe b:

Maßnahmen an Freiflächen

Freiflächen (inkl. Ausstattung und Möblierung)

Einfriedungen

Maßnahmengruppe c:

Maßnahmen an Geschäftsflächen

Werbeanlagen, Beschriftungen

Baunebenkosten

bis zu einer Höhe von 16 % der notwendigen Kosten

Eigenleistungen

bis zu einer Höhe von 70 % der durch Rechnungen nachgewiesenen Materialkosten

Wie viel Förderung gibt es?

Förderung ab einer Bagatellgrenze von 5.000 € (500 € in Maßnahmengruppe c)

30 % der notwendigen Kosten je Maßnahmengruppe

Jedoch maximal jeweils 15.000 € in den Maßnahmengruppen a) und b) sowie
2.500 € für die Maßnahmengruppe c)

Jährliches Fördervolumen 100.000 €

Förderbeispiel

Max Mustermann saniert seine Fassade für 20.000 €
und erneuert die Haustür für 3.500 €.

Gesamtkosten in Maßnahmengruppe a
23.500 € - Förderung 7.050 € (30%)

Zusätzlich lässt er seinen Zaun ausbessern für 2.000 €
und beauftragt Pflasterarbeiten für 8.000 €

Gesamtkosten in Maßnahmengruppe b
10.000 € - Förderung 3.000 € (30%)

Die Leuchtreklame seines Ladenlokals ersetzt er für 1.500 €

Gesamtkosten in Maßnahmengruppe c
1.500 € - Förderung 450 € (30%)

Herr Mustermann investiert damit gesamt 35.000 €
und bekommt von der Stadt eine Förderung in Höhe von 10.500 € (30%)

Die Stadt erhält Städtebaufördermittel aus
Fördermitteln des Bundes und des Landes in Höhe von 6.300 € (60%).
Verbleibender Eigenanteil der Stadt 4.200 €

Wie komme ich zum Zuschuss ?

Kostenlose Beratung durch den Städtebaulichen Berater

Dieser fertigt ein Protokoll der Beratung, definiert die Gestaltungsleitfadenkonformen Vorgaben sowie Anforderungen und spricht darin Empfehlungen für die Umsetzung aus

Antragstellung

Bewilligung durch Stadt

Umsetzung der Maßnahme

Abrechnung durch Antragsteller innerhalb von 3 Monaten

Auszahlung der Fördermittel

Stadt Neutraubling

**Sanierungsgebiet „Stadtmitte“
Gestaltungsleitfaden und Kommunales Förderprogramm**

Stadtratssitzung 04.12.2018

