

Gestaltungsfibel Markt Sparneck



Gestalterischer Leitfaden zum Kommunalen Förderprogramm



Herausgeber

Markt Sparneck
Marktplatz 4
95234 Sparneck
T: 09251 / 9903-0
F: 09251 / 7444
E: info@sparneck.de
www.sparneck.de

Bearbeitung

Architekturbüro
Anneliese Endrejat-Szathmary
Architektin Dipl.Ing (FH)
Marktplatz 6
95234 Sparneck
T: 09251 / 5899
F: 09251 / 8275
info@m6architektur.de

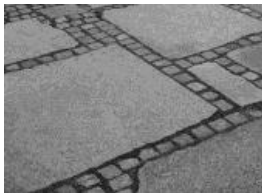
Fotos

Architekturbüro
Endrejat-Szathmary

Auflage: 250

Stand: Oktober 2010

Inhalt



Seite	3	Vorwort 1. Bürgermeister Gerhard Loy
	4	Vorbemerkungen
	5	Geltungsbereich
	7	Baukörper
	9	Dachgestaltung
	11	Fassade
	13	Fenster
	15	Türen und Tore
	17	Werbeanlagen und Schaufenster
	19	Einfriedungen
	20	Freiflächen
	21	Kommunales Förderprogramm
	23	Vorgehensweise

Vorwort



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

im Rahmen der Interkommunalen Zusammenarbeit mit den acht anderen Städten und Gemeinden Schwarzenbach/Saale, Oberkotzau, Kirchenlamitz, Weißenstadt, Markt-leuthen, Schönwald, Röslau und Zell ist es uns sehr schnell gelungen, in das Bayerische Städtebauförderprogramm aufgenommen zu werden.

Die Grundlage dafür bildete die sehr umfangreich vom Büro UmbauStadt aus Weimar erarbeitete vorbereitende Untersuchung, die von Ende 2007 bis Ende 2008 durchgeführt wurde.

In dem ausführlichen Bericht sind der städteplanerische Strukturwandel des zurückliegenden Zeitraumes und die zu erwartenden Veränderungen auf Grund der demographischen Entwicklung eingearbeitet. In zwei öffentlichen Workshops haben wir die Ergebnisse der Untersuchung und zukünftig vorzunehmende Neuordnungen der Gesamteinwohnerschaft vorgestellt und abschließend ergebnisorientiert diskutiert. Des Weiteren wurden der Orts-

kern mit entsprechendem Umgriff sowie das Areal Heimatliebe in das Sanierungsgebiet aufgenommen.

Die jetzt vom Marktgemeinderat Sparneck mit dem Architekturbüro Endrejat-Szathmary erarbeitete Gestaltungsfibel ist den Bedürfnissen für die künftige Ortsentwicklung angepasst und bildet die Grundlage für zu beantragende Fördermöglichkeiten. Um in den Genuss dieser finanziellen Zuschüsse zu kommen, muss als erstes mit dem Architekturbüro Rücksprache genommen werden, das zu entscheiden hat, ob die geplanten Maßnahmen den ausgearbeiteten Gestaltungsvorgaben in den Bereichen Fensterbau, Dacheindeckung und -gestaltung, Außenfassade, Haustüren und Vorgärten entsprechen. Die Förderrichtlinien sind in der vor Ihnen liegenden Gestaltungsfibel nachzulesen.

Ich hoffe und wünsche mir, dass sehr viele Hausbesitzer im Sanierungsgebiet diese einmalige Gelegenheit der finanziellen Förderung dazu nutzen, um den Ortskern unserer Heimatgemeinde Sparneck noch attraktiver und damit auch lebenswerter zu gestalten.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'G. Loy'.

Gerhard Loy
1. Bürgermeister



Vorbemerkungen

Ziel des Kommunalen Förderprogramms nach Nr. 20.1 StBauFR 2007 ist es, die Gestaltung des Ortskerns von Sparneck in ihrer ortstypischen Art und Eigentümlichkeit zu erhalten und zu entwickeln.

Dabei gilt es, die Maßstabsregeln und Gestaltungsmerkmale der Orts- und Baustrukturen bei allen baulichen Maßnahmen zu achten. Veränderungen oder auch Neubauten müssen sich an der bestehenden Bebauung orientieren und in die Umgebung einfügen.

Im Sinne dieses Förderprogrammes sollen bestehende Gestaltungsmängel im Zuge von Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden.

Sie als Hauseigentümer haben somit die Chance durch die Gestaltung ihres Hauses, Gartens oder Hofes entscheidend an der Verbesserung des Sparnecker Ortsbildes mitzuwirken.

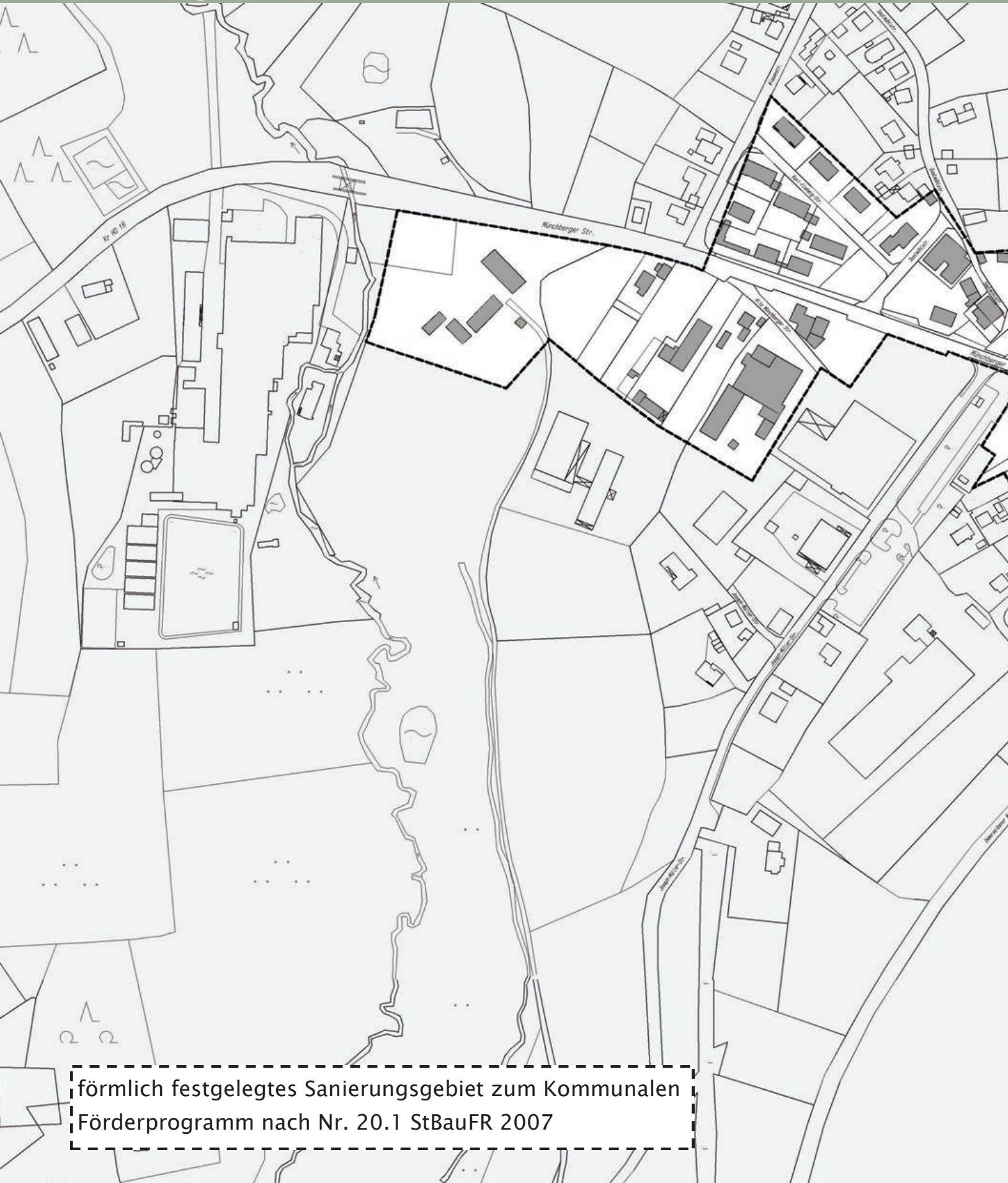
Mit dieser Gestaltungsfibel soll Ihnen gezeigt werden, wie Sie durch gezielte Maßnahmen im Rahmen von Umbau und Sanierung ein individuelles Anwesen formen können, das sich in die Gemeinschaft des Sparnecker Ortsbildes einfügt.

Die auf den folgenden Seiten gezeigten Beispiele und Empfehlungen zu den einzelnen Gestaltungselementen sollen Ihnen als Anregung für Ihre zukünftigen Maßnahmen dienen.

Ohne Ihre eigene Initiative, Verbesserungen im privaten Bereich durch geförderte Maßnahmen zu erreichen, bleiben alle kommunalen Anstrengungen für ein schöneres Ortsbild wirkungslos!



Geltungsbereich

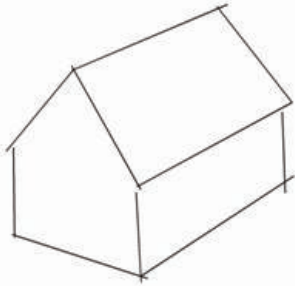


förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet zum Kommunalen Förderprogramm nach Nr. 20.1 StBauFR 2007



Baukörper

Die Gebäude im Ortskern von Sparneck zeichnen sich meist durch einfache geradlinige Bauformen aus.



Langgestreckte, rechteckige, klar strukturierte Grundrisse mit Steildach waren und sind auch heute noch typisch für unsere Region.

Diese Bauform hatte folgende Gründe: Jeder Vor- oder Rücksprung in einer Fassade bedeutete mehr Quadratmeter Wandfläche und somit auch höhere Baukosten. Natürlich war auch ein Dach auf einer geradlinigen Bauform einfacher und kostengünstiger zu verwirklichen als auf einem verwinkelten Gebäude.

Zudem bedeutete jeder Quadratmeter mehr Wand- oder Dachfläche auch mehr Angriffsfläche für Nässe und Kälte.

Dies war auch ein Grund, warum die Gebäude dicht aneinander gebaut wurden: Jede Außenwand, die an die nächste angrenzte, bedeutete weniger Wärmeverlust.

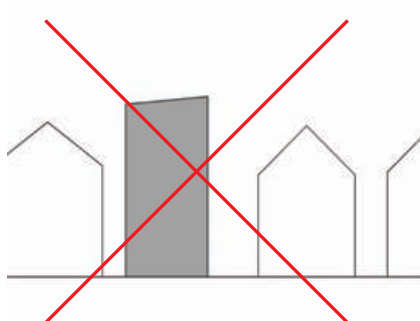
Durch die rechteckige Bauform wurde auch eine einfache Erschließung des Gebäudes erreicht, was zusätzlich Raum und Kosten sparen konnte.

Diese Bauform hat sich über Jahrhunderte bewährt und sollte deshalb nicht nur aus gestalterischen Gründen so beibehalten werden.





neuer Baukörper passt sich der umgebenden Bebauung an.



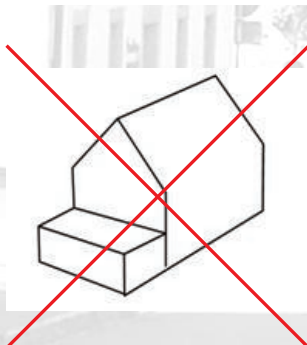
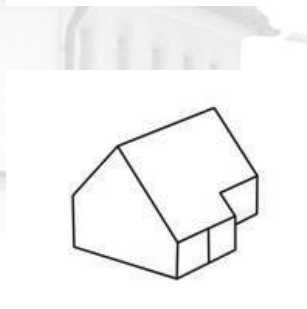
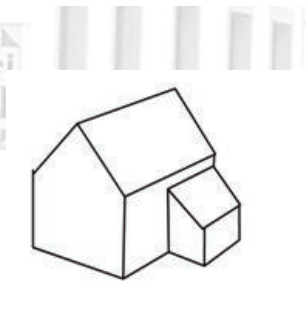
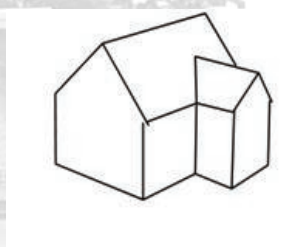
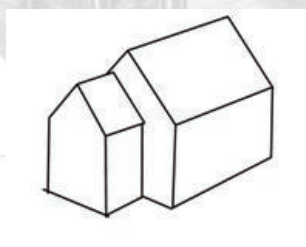
neues Gebäude wirkt wie ein Fremdkörper

Empfehlungen:

Neue Gebäude im Sanierungsgebiet sollen sich der traditionellen Bauform anpassen:

- Neubauten entstehen als schlichte klare Baukörper aus einer rechteckigen Grundform.
- Neue Baukörper sollen sich bezüglich ihrer Formensprache und Dimension in die umgebende Bebauung integrieren.
- Unnötige Vor- oder Rücksprünge zergliedern die Fassade und erhöhen die Baukosten.
- Aus einem einfachen Grundriss lässt sich leichter eine gut gegliederte Fassade entwickeln.
- Nebengebäude und Anbauten passen sich in der Form dem Hauptgebäude an und ordnen sich diesem unter.
- Vorbauten an Gebäuden, wie Balkone, Loggien oder Wintergärten im Ortskernbereich sollten zur Straßenseite vermieden werden

mögliche Anbauformen



Dachgestaltung

Form und Material

Die Dachlandschaft im Sparnecker Ortskern ist geprägt durch ihre ortstypischen Konstruktionen, Dachformen und Eindeckungen. Für die Dacheindeckung werden überwiegend Naturschiefer verwendet.

Die Dächer sind meist als steiles Satteldach ausgebildet. Die Dachneigung variiert zwischen ca. 35–50°.

Als gestalterische Abwandlung zum Satteldach findet man im Ortskern auch häufig Krüppelwalmdächer. Diese Form wurde früher vor allem ausgeführt, um den Giebel im Firstbereich vor rauer Witterung zu schützen.

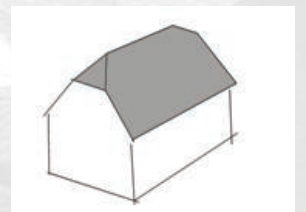
Gebräuchliche Dachformen sind auch das Walmdach sowie das Mansarddach. Diese Dachformen sind meist an städtebaulich markanten Punkten oder bei freistehenden und besonderen Gebäuden zu finden.

Für untergeordnete Nebengebäude wurden vereinzelt auch Pultdächer verwendet. Flachdächer findet man im Ortskern ohnehin nur sehr selten. Obwohl diese beiden Dachformen für moderne Gebäude durchaus reizvoll sein können, sollte bei Hauptgebäuden im Ortskern darauf verzichtet werden.

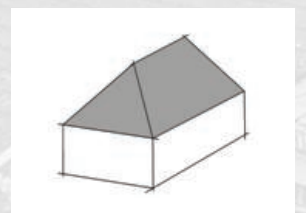
Früher wurden die Dächer meist als Sparrendächer ausgeführt, eine Konstruktion, welche nur geringe Dachüberstände ermöglicht. Dies spiegelt sich in unserem Ortsbild wider, so sind die Dachüberstände an Trauf- und Giebelseiten sehr knapp ausgebildet.



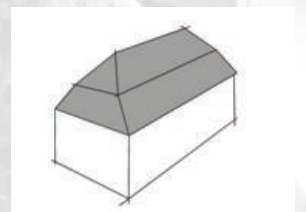
Satteldach



Krüppelwalmdach



Walmdach



Mansarddach

Dachaufbauten

Die Dachräume wurden früher meist nur von den Giebelseiten aus belichtet, oder nur durch wenige kleine Gauben. Ein Grund hierfür war, dass der Bedarf nach hellen Dachräumen nicht so vorhanden war wie heutzutage, da ein Dachgeschoss nicht als Wohnraum diente. Der andere Grund war der Gedanke, dass jede Öffnung im Dach eine undichte Stelle darstellen könnte.

So wurden zum einen aufwändige Dachkonstruktionen vermieden, zum anderen bestimmten ruhige geschlossene Dachflächen das Ortsbild.

Da der Dachraum nicht mehr wie früher zu Lagerzwecken, sondern zunehmend als Wohnraum genutzt wird, ist der Bedarf nach ausreichender Belichtung größer geworden.

Wenn dies nicht ausreichend über die Giebelseiten möglich ist, kann die notwendige Belichtung über verschiedene Gaubenformen oder Zwerchgiebel erfolgen. Gebräuchliche Formen in Sparneck sind die Giebeldachgaube und Schleppgaube. Vereinzelt sind auch Fledermausgauben anzutreffen, die aber eher untypisch für unsere Region sind.



Zwerchgiebel



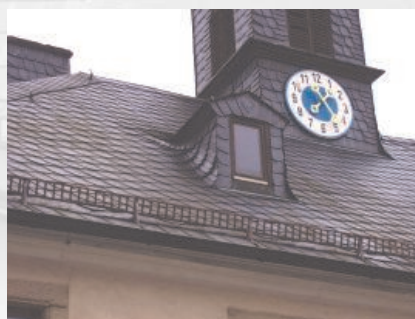
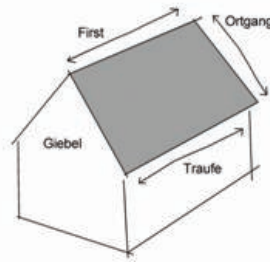
Schleppgaube



Giebeldachgaube



Fledermausgaube



Empfehlungen:

Form und Material der Dächer und ihrer Aufbauten orientieren sich an der umgebenden traditionellen Bebauung:

- Als Dacheindeckung ist Naturschiefer zu wählen, um eine einheitliche Dachlandschaft zu ermöglichen.
- Dachüberstände an Ortsgang und Traufe möglichst gering ausbilden. Die Holzkonstruktion sollte nicht sichtbar sein. Bei vielen historischen Bauten wird der Dachabschluss durch verputzte Gesimse hergestellt.
- Gauben so klein wie möglich halten, um eine wenig unterbrochenen Dachfläche zu gewährleisten.
- Dachaufbauten in Bezug zu Fassadenfenster setzen und in Form und Material an Hauptdach anpassen.
- Große Dachflächenfenster sollten auf Straßenseite vermieden werden.
- Kamine am First oder in Firstnähe am Dach austreten lassen.
- Antennen oder Satellitenschüsseln nicht auf Straßenseite oder in farblicher Anpassung auf dem Dach.
- Blecharbeiten in Kupfer oder Zinkblech ausführen.
- Solaranlagen wenn möglich nicht zur Straßenseite, oder versuchen, diese als gestalterisches Element im Dach zu integrieren.

Fassaden

Die Fassade gibt dem Baukörper sein Gesicht und nimmt dadurch erheblichen Einfluss auf die Stimmigkeit des Gebäudes. Die Qualität der Fassade wird bestimmt durch die Größe der Wandflächen, die Anordnung und Formate der Fenster und Türen, die verwendeten Materialien sowie von Farben und dekorativen Elementen.

Typisch für Sparneck ist eine ruhige schlicht verputzte Fassade. Mittlerweile sind im Ortskern vermehrt Außenwände mit groben Strukturputz und Verkleidungen aus Faserzementplatten oder ähnlichen Werkstoffen zu sehen. Diese Oberflächenarten sind aber nicht typisch für unsere Region und für das Ortsbild auch kein Gewinn.

Gegliedert sind die Fassaden durch ihre Fensteröffnungen, die meist mit Putzfaschen oder Granitgewänden umrahmt sind sowie teilweise auch durch Trauf- und Fenstergesimse. Die Gestaltung solcher Gesimse und Fensterumrahmungen können dem Haus einen eigenständigen Charakter verleihen. Für diese Gestaltungselemente bieten sich vor allem unsere heimischen Granitarten an.

Der Sockel des Gebäudes hat die Aufgabe, die Fassaden vor aufsteigender Feuchtigkeit und Schmutz zu schützen. Viele ältere Gebäude in Sparneck haben aus diesem Grund massive Natursteinsockel, aber auch verputzte Sockel werden in Sparneck häufig verwendet. Verkleidungen aus Klinker oder Faserzement sind auch im Sockelbereich untypisch für unsere Region.



Als in Sparneck die älteren Gebäude entstanden, gab es noch keine Isolierverglasung und Wärmedämmverbundsysteme. Aus diesem Grund wurde versucht, den Wärmeverlust auf einfache Weise zu verringern, indem man nur mit kleinen und wenigen Fenstern in der Fassade auskam. Die Form und Anordnung der Wandöffnungen bestimmt wesentlich das Erscheinungsbild des Gebäudes. Durch eine gleichmäßige Fenster- und Türanordnung wird eine harmonische Fassade erzeugt. Bei vielen Gebäuden im Ortskern sind deshalb die Fensteröffnungen im gleichen Format und übereinander angeordnet.



Empfehlungen:

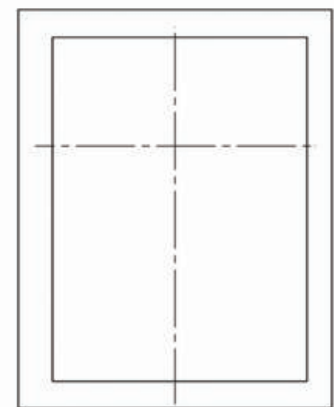
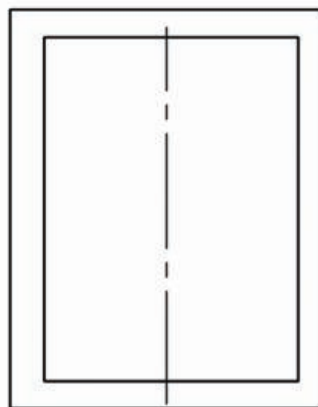
- Die Gliederungselemente der Fassaden sollten klare Bezüge zueinander aufweisen.
- Zier- und Gliederungselemente an Fassaden dürfen nicht mit Wärmedämmverbundsystemen überdeckt werden.
- Fensteröffnungen auf wenig unterschiedliche Formate beschränken und Proportionen aufeinander abstimmen.
- Putzoberflächen sollten glatt bis wenig strukturiert sein. Ein Effektputz ist zu vermeiden!
- Die Farbgestaltung der Fassaden ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Zusätzliche Akzente können durch die Hervorhebung von Fassadenelementen, wie Gesimsen oder Faschen gesetzt werden.
- Für die farbliche Gestaltung sind warme Farbtöne geeignet, grelle Farben sollten vermieden werden. Farbe kann für das Ortsbild und das Gebäude eine Gewinn sein, kann aber auch beides zerstören.
- Der Sockel ist in Höhe, Farbe und Material auf das Gebäude abzustimmen.
- Unpassende Plattenverkleidungen oder Fliesen sollten entfernt werden

Fenster

Fenster haben zum einen die Aufgabe, die Räume im Gebäude zu belichten, zum anderen sind sie ein wichtiges Element um die Fassade zu gliedern und zu gestalten.

Durch eine regelmäßige Anordnung und ein einheitliches Format der Fenster kann eine harmonische Fassadengliederung erzielt werden. Viele unterschiedliche Fensterformate können den Gesamteindruck der Fassade unruhig erscheinen lassen. Bei einer bestehenden Fassade mit unterschiedlichen Formaten empfiehlt es sich, ein Rastermaß zu Grunde zu legen und zu versuchen, größere Fenster auf dieses Maß aufzuteilen. So kann durch ein einziges Scheibenformat eine abwechslungsreiche und doch harmonische Fassade erzielt werden. An historischen Fenstern in Sparneck lassen sich die vielen Aufteilung- und Gestaltungsvarianten ablesen. Das stehende rechteckige Format ist hierbei immer als Grundformat zu erkennen. Dieses Format ergab sich hauptsächlich konstruktionsbedingt: Ein liegendes Format bedeutet einen aufwendigeren Sturz um die Last der darüber liegenden Wand aufzunehmen.

Früher war auch nur die Herstellung kleiner Glasscheiben möglich, woraus sich die Aufteilung mit Sprossen ergab.



Empfehlungen:

– Format

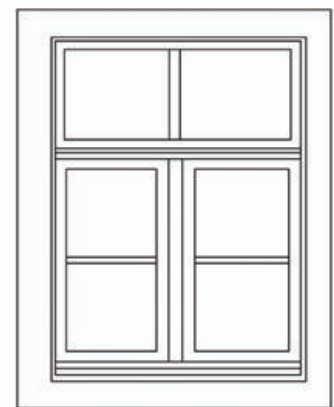
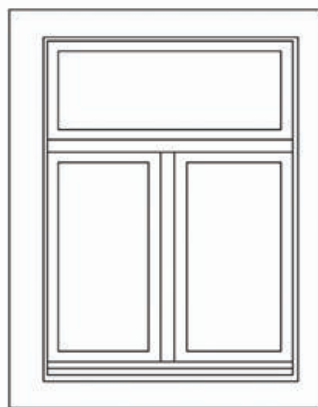
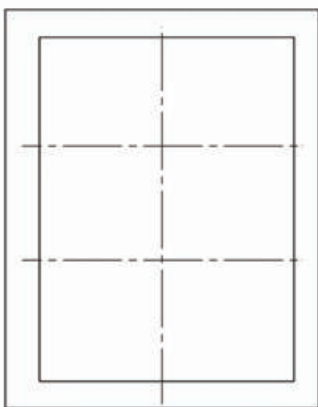
- Das stehende Rechteck sollte als Grundformat dienen.
- Größere Fensterflächen sollten in Bezug auf historische Vorbilder aufgeteilt werden.
- Auf gleichmäßige Anordnung in der Fassade achten.
- Unterschiedliche Proportionen und Formate vermeiden.

– Material

- Holzfenster werden empfohlen
- Fensterbleche sollten handwerklich gefertigt aus Zink oder Kupfer sein.



- Fensterlaibungen mit farblich abgesetzten Putzfächern oder Gewänden versehen.
- Vorsatzrollläden vermeiden, als Alternative Fensterläden (Klappläden oder als die moderne Variante: Schiebeläden)
- Keine zwischen den Scheiben liegenden Sprossen verwenden.
- Glasbausteine sind im Sanierungsgebiet ungeeignet.



Türen und Tore

Die Tür prägt das Gesicht des Hauses wie kaum ein anderes Bauteil. Sie bildet den Übergang von außen nach innen. Die Gestaltung dieses Überganges entscheidet über den ersten Eindruck, den man hinterlässt. Wirkt man auf den Besucher einladend oder abstoßend? Aus diesem Grund ist es wichtig, den Eingang freundlich und hell zu gestalten.

Die Haustür sollte aber auch zum Gebäude passen. Mit den traditionellen eher schlichten Gebäuden im Fördergebiet der Marktgemeinde Sparneck würden Eingangstüren mit großen Glaseinteilen nicht harmonisieren. Eine aus Holz gefertigte Haustür, eventuell mit kleinen Glasfüllungen, entspricht dem gewünschten Sparnecker Ortsbild. Oberlichter über der Tür können zur Belichtung des dahinterliegenden Flures verwendet werden.

Türen an historischen Gebäuden sind oft mit Gewänden aus Granit oder Schlussteinen versehen. Diese Elemente gilt es unbedingt zu erhalten und zu restaurieren, da sie dem Haus eine unverwechselbare Identität verleihen können.

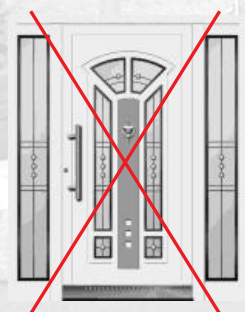
Eine handwerklich gefertigte Holzhaustür kann zum Schmuckstück eines jeden Gebäudes werden. Einer Kunststoff- oder Aluminiumtür aus dem Katalog kann dies nicht gelingen.

Sollte man sich dennoch für eine „Katalogtür“ entscheiden, ist auf eine geradlinige und zurückhaltende Ausführung zu achten, denn oft sind diese Türen geschmacklos und gestalterisch überzogen.



Die Farbe der Haustür kann sich deutlich von den Fenstern absetzen, beides sollte jedoch harmonisieren.

Ähnlich verhält es sich bei Toren von Hausdurchfahrten oder Nebengebäuden: Eine schlichte Konstruktion und klare Gestaltung betonen den Charakter des Gebäudes.





Empfehlungen:

- Türen und Tore müssen in Format und Gliederung auf die Fassade abgestimmt werden.
- Handwerklich gefertigte Haustüren aus Holz entsprechen der traditionellen Bauweise und werten das Ortsbild auf.
- Farblich abgesetzte Fachsen oder Natursteingewände betonen den Eingangsbereich und geben der Tür oder dem Tor einen Rahmen.



Werbeanlagen und Schaufenster

Werbeanlagen

Die Aufgabe von Werbeanlagen ist es auf sich aufmerksam zu machen. Somit haben sie einen großen Einfluss auf den öffentlichen Raum und es besteht die Gefahr, dass sie diesen dominieren. Aus diesem Grund gilt es bei Werbeanlagen große Sorgfalt walten zu lassen.

Handwerklich gefertigte oder kunstvolle Werbeanlagen können allerdings nicht nur die Aufmerksamkeit für das eigene Geschäft erhöhen, sondern auch eine Aufwertung für das Ortsbild erbringen.

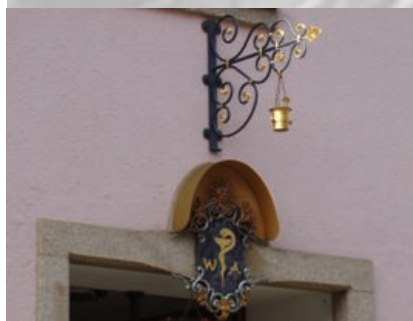
Dies kann durch aufwändig gestaltete Ausleger erfolgen, oder auch nur durch eine einfache Fassadenbeschriftung, die sich harmonisch in die Fassade einfügt.

Schaufenster

Das Schaufenster bildet den Rahmen für die ausgestellten Produkte oder Waren. Diese gilt es in den Mittelpunkt zu setzen. Das Schaufenster selbst muss hierbei in den Hintergrund rücken.

Viele Schaufenster im Fördergebiet sind sehr großflächig ausgebildet, werden aber dabei optisch vom Rest der Fassade getrennt.

Ein Schaufenster kann größer sein als die gewöhnlichen Fenster, dennoch muss es Bezüge zu den Gliederungselementen in der Fassade aufweisen und die Formsprache der anderen Fenster fortführen. Erstrebenswert wäre sie so zu gliedern, dass ein stehendes Format erreicht wird.



Empfehlungen:

- Ausleger in handwerklicher Form können das Ortsbild aufwerten.
- Direkt auf der Fassade gemalte oder aufgesetzte Metallbuchstaben sind gegenüber Werbeschildern zu bevorzugen.
- Schrift auf Werbeschildern sollte waagrecht und nicht überdimensioniert sein.
- Die Anordnung von Werbeanlagen sollte sich auf das Erdgeschoss beschränken.
- Leuchtreklame sollte vermieden werden. Besser eignet sich hier eine punktförmige Bestrahlung der Werbeanlage.
- Werbeanlagen sollten auf das notwendigste beschränkt werden, damit sie das Ortsbild nicht dominieren.
- Schaufenster müssen klare Bezüge zu den anderen Fassadenteilen aufweisen.
- Nicht mehr benötigte Schaufensterfronten sollten zurückgebaut werden.
- Bei Schaufensterbeschriftungen sind grelle Farben zu vermeiden.



Einfriedungen

Einfriedungen prägen das Ortsbild von Sparneck wesentlich mit. Sie haben sowohl großen Einfluss auf das zu schützende Grundstück als auch auf die Straße.

Als ortstypisch kann man einen Zaun aus senkrechten Holzlaten zwischen Granitsäulen bezeichnen.

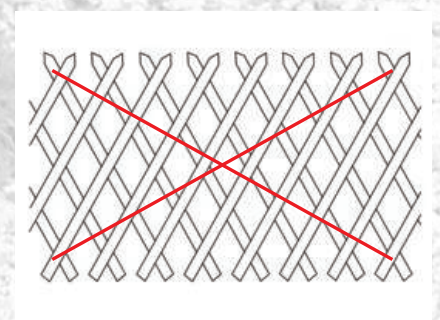
Ein Zaun sollte immer in Verbindung mit dem Gebäude gesehen werden und mit dem Haus eine Einheit bilden.

Die Höhe eines Zaunes sollte mindestens 1,0m betragen, das dahinterliegende Gebäude muss aber dennoch als Raumkante spürbar bleiben.

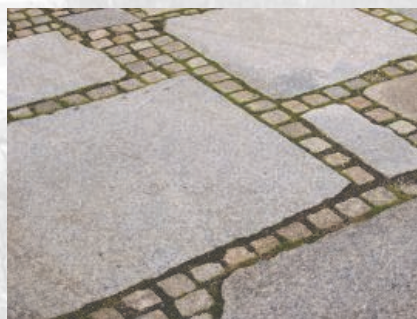
Um Höhenunterschiede auszugleichen, sind Kombinationen von Lattenzäunen mit Natursteinmauern möglich.

Empfehlungen:

- Einfriedungen sollten in schlichter ortstypischer Form ausgebildet werden: Senkrechte Holzlattung zwischen Granitsäulen.
- Holzzäune können z.B. aus halben Rundstäben oder schmalen rechteckigen Laten hergestellt werden.
- Metallzäune, Jägerzäune sowie Betonsockel oder Mauern sind nicht ortstypisch.
- Mit Vorpflanzungen versehene zurückversetzte Zäune wirken freundlicher.



Freiflächen



Freiflächen nehmen großen Einfluss auf die Umgebung der Gebäude und gestalten den umliegenden Raum.

Bei der Gestaltung von Freiflächen sollten die Flächen nur dort befestigt werden, wo es auch wirklich erforderlich ist.

Viele Zufahrten oder Innenhöfe sind komplett durch Pflaster oder Asphalt versiegelt. Solche Versiegelungen verhindern nicht nur die Versickerung von Regenwasser, sondern wirken auch kalt und unwohnlich. Für die Gestaltung solcher Flächen gelten folgende Empfehlungen:

- Freiflächen nur befestigen, wo es erforderlich ist.
- Befestigte Flächen sollten nach Möglichkeit mit Naturstein, in Sparneck vorzugsweise Granit, ausgeführt werden. Denkbar sind auch Betonplatten im Verbund mit Naturstein.
- Durch die Verwendung von gleichen Materialien vom privaten zum öffentlichen Bereich wird eine gestalterische Integration erreicht.
- Gemeinsame Nutzung sowie Gestaltung von privaten Freibereichen (z.B. Vorgärten) lassen diese großzügiger erscheinen.
- Begrünte Fugen im Natursteinpflaster können sterile Pflasterflächen auflockern
- Durch Entsiegelung von bisher vollständig versiegelten Flächen werden Innenhöfe und Zufahrten aufgelockert.

Kommunales Förderprogramm

Kommunales Förderprogramm des Marktes Sparneck nach Nr. 20.1 StBauFR 2007 zur Unterstützung privater und öffentlicher Baumaßnahmen für die Sanierung von Dächern, Fassaden und Freibereichen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern“ (§142 BauGB).

- Förderrichtlinien -

§ 1 Fördergebiet

Der räumliche Geltungsbereich dieses Förderprogrammes erstreckt sich auf den im Lageplan gekennzeichneten Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB) des Marktes Sparneck. Es gilt auch für Maßnahmen, die dem Sanierungsgebiet zuzuordnen sind.

§ 2 Ziel und Zweck der Förderung

Das kommunale Förderprogramm soll die ortstypische Gestaltung der Fassaden und Freiflächen im Sanierungsgebiet unterstützen und damit eine Verbesserung der Wohnqualität erreichen.

§ 3 Gegenstand der Förderung

- 1) Gegenstand der Förderung sind alle privaten und öffentlichen baulichen Maßnahmen
 - im Sanierungsgebiet
 - die den Zielen der Sanierung entsprechen.

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können folgende Einzelmaßnahmen gefördert werden:

- a) Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden, einschließlich Fenster, Fensterläden, Türen und Tore.
- b) Instandsetzung und Ver-



besserungen an Dächern, Dachaufbauten und Dacheindeckungen.

c) Instandsetzung und Umgestaltung von Einfriedungen, Außentreppen und Hofräumen.

- 2) Es können Baukosten einschl. Baunebenkosten anerkannt werden, letztere jedoch nur bis zu einer Höhe von 12 v.H. der Baukosten.
- 3) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Absatz 1 gerechtfertigt ist.
- 4) Für eine Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Bereiche Neu-/Umgestaltung und Instandsetzung ist Voraussetzung, dass die ganzheitliche Gestaltung der Fassade inkl. Fenstern und Türen, des Daches und der Freibereiche den gestalterischen Sanierungszielen (festgelegt in der Gestaltungsfibel des Marktes Sparneck) entsprechen.

§4 Höhe der Förderung

- 1) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Die Förderung kann entfallen, wenn der Markt Sparneck aufgrund der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel die erforderlichen Eigenmittel nicht aufbringen kann.
- 2) Die Höhe der Förderung wird auf 30 v.H. der förderfähigen Kosten je anerkannte Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt. Die Baukosten einschl. Baunebenkosten können für die unter § Abs. 2 Punkt a-c genannten Maßnahmen bis zu max. 50.000,00 € anerkannt werden. Der Markt Sparneck kann im begründeten Einzelfall Ausnahmen zulassen.
- 3) Gefördert werden nur Maßnahmen, welche einschlägigen Rechtsvorschriften und den Festlegungen der Gestaltungsfibel des Marktes Sparneck entsprechen.
- 4) Maßgeblich für eine Förderung

ist die **wesentliche Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes des Objektes.**

§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 der Markt Sparneck.

§7 Verfahren

- 1) Baurechtliche Genehmigungen und / oder denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.
- 2) Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch den Markt Sparneck und das von ihr beauftragte Planungsbüro vor Beginn der Maßnahme beim Markt Sparneck 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 nach DIN 276.Bei kleineren Maßnahmen < € 5.000,00 genügt die Bestätigung

des Planungsbüros über Kostenangemessenheit.

d) Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden. Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

- 4) Über die Förderung wird eine schriftliche Vereinbarung geschlossen. Nach Durchführung der Maßnahme werden die Mittel bei sachgemäßer, den Vorschriften sowie der Vereinbarung entsprechender Ausführung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel ausbezahlt. Berechnungsgrundlage sind die vorgelegten Originalrechnungen mit Zahlungsbelegen. Eigenleistungen sind entsprechend eines Formblattes nachzuweisen.
- 5) Geplante Maßnahmen dürfen erst nach dem Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung begonnen werden. Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung ist die Abrechnung dem Markt Sparneck vorzulegen.

§ 8 Fördervolumen – zeitlicher Geltungsbereich

- 1) Das Fördervolumen wird im Rahmen der jährlichen Haushaltsplanung für die Dauer der Städtebau – Förderungsmaßnahmen durch entsprechende Mittelbereitstellung neu festgelegt.
- 2) Das Fördervolumen kann durch Gemeinderatsbeschluss des Marktgemeinderates Spar-

neck jederzeit verändert werden. Der zeitliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogrammes kann eingeschränkt werden.

Sparneck, den 21. Juni 2010

Gerhard Loy
1. Bürgermeister

Vorgehensweise

Ablauf einer Fördermaßnahme

1. Anfrage an Markt Sparneck (Bauamt 09251/9903-60).
Abklärung des Handlungsbedarfs sowie einer evtl. Genehmigungspflicht der Maßnahme bzw. denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, Vereinbarung eines Beratungstermins.
2. Beratungstermin: Bauherr – Gemeinde – beratende Architekten
3. Erstellung eines Beratungsprotokolls durch Architekten mit Sanierungskonzept als Grundlage für den Förderantrag.
4. Planungsphase und Angebotseinholung durch den Bauherrn bzw. seines beauftragten Architekten mit anschließender Einreichung bei der Gemeindeverwaltung.
5. Abschluss einer Sanierungsvereinbarung mit dem Markt Sparneck.
6. Bauphase
7. Bauabnahme nach Abschluss der Bauarbeiten durch das beratende Architekturbüro.
8. Vorlage der Rechnungen nach Abschluss der Gesamtmaßnahme im Bauamt der Marktgemeinde Sparneck.
9. Auszahlung der Förderung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.



Bauberatung

Der Bauherr wendet sich mit seinem Vorhaben an das Bauamt Sparneck. Bei einem ersten Ortstermin mit den beratenden Architekten kann er abklären, ob seine geplanten Maßnahmen den Förderrichtlinien entsprechen.

Bei den Beratungsgesprächen wird mit den Architekten ein Gestaltungskonzept erarbeitet, welches in einem Beratungsprotokoll niedergeschrieben wird. In diesem Protokoll wird der Gebäudebestand und das ganzheitliche Sanierungskonzept festgehalten. Zudem wird dem Bauherrn die weitere Vorgehensweise erläutert.

Das Beratungsprotokoll dient dem Bauherrn als Grundlage für seine weitere Planungsphase und dem Antrag auf Förderung.

Mit der Baumaßnahme kann erst nach Abschluss der Sanierungsvereinbarung mit dem Markt Sparneck begonnen werden. Ein vorzeitiger Baubeginn würde den Verlust der Förderung bedeuten.



Häufige Fragen

Was kostet das Beratungsgespräch mit dem Architekten?

- Für den Bauherrn sind die Beratungstermine kostenlos.

Wie hoch ist die Förderung?

- 30% der förderfähigen Kosten
- Maximal können 50.000,00 € als förderfähig anerkannt werden.

Kann eine Sanierung in mehrere Bauabschnitten durchgeführt werden?

- Ja, auf Grundlage des festgelegten Sanierungskonzeptes.

Wann darf ich mit den Baumaßnahmen beginnen?

- Nach Abschluss der Sanierungsvereinbarung.

Wann wird die Fördersumme ausbezahlt?

- Nach erfolgter Baumaßnahme inkl. Bauabnahme und Vorlage der Rechnungen.

Ist ein Bauunterhalt förderfähig?

- Nein, es muss eine wesentliche Verbesserung des Gesamt-
erscheinungsbildes vorliegen.

Beispiel Höhe der Förderung

Baukosten der anerkannten Maßnahmen:

Dachdeckerarbeiten:	15.200,00 €
Fensterarbeiten:	12.700,00 €
Fassadenarbeiten:	25.800,00 €
Gesamtkosten:	53.700,00 €

Maximal können 50.000,00 € anerkannt werden!

Fördersumme: 30 % von 50.000,00 € = **15.000,00 €**

Ansprechpartner:

Bauamt des Marktes Sparneck

Marktplatz 4

95234 Sparneck

T: 09251 / 9903-60

F: 09251 / 7774

E: info@sparneck.de



Fachausdrücke

Dach

Giebel	Der Giebel ist die obere abschließende Wandfläche eines Gebäudes im Bereich des Daches. Die Form des Giebels hängt von der Dachform und -konstruktion ab. Bei der Form des Satteldaches entsteht z.B. das Giebeldreieck.
First	Als First bezeichnet man die obere Schnittkante von zwei Dachflächen, welche meist waagrecht verläuft.
Traufe	Als Traufe bezeichnet man die Tropfkante am Dach eines Gebäudes. Hier fließt während eines Regens das gesammelte Wasser der Dachfläche ab, an der Traufe befindet sich daher meist eine Dachrinne.
Ortgang	seitlicher Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel; Dachrand, der Traufe und First verbindet.

Fassade

Gesims	horizontales Bauteil zur Gliederung der Außenwand.
Fasche	ein in Struktur oder Farbe abgesetzter Streifen um Fenster oder Türen.
Strukturputz	Putzfläche mit unruhiger, heterogener Oberflächenbeschaffenheit durch Korngröße, Kellenstriche, Kratzen, Kehren, etc..
Wärmedämmverbundsystem	ist ein System zum außenseitigen Dämmen von Gebäudeaußenwänden. Man bezeichnet die gesamte Fassade des Gebäudes auch als Wärmedämmverbundfassade. Umgangssprachlich werden auch die Bezeichnungen Thermohaut und Vollwärmeschutz verwendet.

Werbeanlagen

Ausleger	auch Nasenschild; traditionelle Form der Werbung, bei der das Werbeschild rechtwinklig an der Hauswand verankert wird und wie eine Nase aus dem Gesicht vom Haus in den Straßenraum ragt; traditionell aus Eisen kunsthandwerklich gestaltet; statt Text werden Bildzeichen, z.B. Zunftzeichen, dargestellt;
----------	--

Allgemein

Bauunterhalt	Mängelbeseitigung, notwendige Reparaturen
Instandsetzung	Ertüchtigung mit dem Ziel einer deutlichen Verbesserung des Erscheinungsbildes

Quellenangabe

Landkreis Hof
Baubroschüre 2. Auflage

Stadt Kirchenlamitz
Gestaltungsfibel Kirchenlamitz
2005

Markt Stambach
Gestaltungsfibel Stambach
2005

Gemeinde Gochsheim
Gestaltungsfibel Gochsheim
2003

Stadt Schwarzenbach a.d. Saale
Kommunales Förderprogramm
2007

