Stadt Neusäß








GESTALTUNGSHANDBUCH "NEUE MITTE WESTHEIM"

Kommunales Förderprogramm

Gefördert im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
"Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - Leben findet Innenstadt"
mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern.

VORABZUG

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER

IMPRESSUM

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Schirmer I Architekten + Stadtplaner GmbH
Huttenstraße 4 . 97072 Würzburg

T 0931 . 794 07 78 - 0
F 0931 . 794 07 78 - 20

info@schirmer-stadtplanung.de
www.schirmer-stadtplanung.de

Dipl.-Ing. (FH) Architektin Alexandra Franzke
M.Sc. Mathias Dargel

Bildrechte: Karten, Grafiken und Bilder soweit nicht anders angegeben bei Schirmer Architekten und Stadtplaner

.....

Richtlinie für das kommunale Förderprogramm:
Antonius Janotta . die Städtebau GmbH als Sanierungsbeauftragte
Raiffeisenstraße 2 . 86368 Gersthofen

.....

31. März 2020

Im Auftrag der Stadt Neusäß

Gefördert im Bund - Länder - Städtebauförderungsprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - Leben findet Innenstadt" mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern.









INHALT

Vorwort
Richard Greiner, Erster Bürgermeister 05

1 Was prägt den Stadtteil Westheim
Historische Entwicklung 08
Prägende Landschaftsräume 14
Öffentliche Räume 16
Historische Baustruktur 18
Gebäudegestalt 20
Denkmäler und stadtbildprägende Gebäude 22

2 Gestaltungsempfehlungen
Dachlandschaft 26
Dachaufbauten 30
Solaranlagen 34
Fassade 36
Farbgebung 38
Fenster 42
Haustüre und Tore 44
Schaufenster 46
Werbeanlagen 48
Fassadenbegrünung 52
Einfriedung 54
Garten und Höfe 56
Öffentlicher Raum 60
Grundsätze zur Barrierefreiheit 68

3 Gestaltungsbeispiele
Fassadensanierung in der Hindenburgstraße 74
Neubau im Sanierungsgebiet 76

4 Kommunales Förderprogramm 84





Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

ich freue mich, Ihnen das Gestaltungshandbuch für die „Neue Mitte Westheim“ vorstellen zu dürfen. Wir wollen unser Ortsbild attraktiv und lebendig gestalten und dadurch unsere Ortsmitte stärken und weiter beleben.
Eine erfolgreiche Stadtentwicklung braucht den persönlichen Einsatz und die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger für die Neugestaltung ihrer unmittelbaren Lebensumwelt. Denn es sind neben der Gestaltung der öffentlichen Straßen, Plätze und Wege viele private Einzelmaßnahmen, die das Erscheinungsbild unserer Stadt prägen.

Wie im Gesicht eines Menschen lassen sich auch im Ortsbild Persönlichkeit und Charakter erkennen. Geschichte und Lage in der Region waren ortsbildprägend und haben unverwechselbare Spuren hinterlassen. Diese geben vielen Häusern unserer Stadt, den Straßen und Freiflächen ein eigenständiges Bild, das uns vertraut ist, in dem wir unser Westheim wiedererkennen. Diese Qualitäten gilt es zu bewahren und weiter zu entwickeln.

Das eigene Haus soll dem Eigentümer wie auch den Nachbarn mit seinem schönen Aussehen Freude machen. Durch die Vergabe von Fördermitteln im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms sollen die Investitionen in die Wohn- und Lebensqualität aber auch in die Aufwertung der Geschäftslage angestoßen werden. So darf ich Sie liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger ganz herzlich zu dieser konkreten Mitgestaltung und Erneuerung unserer Ortsmitte einladen und Ihnen hierfür bereits jetzt recht herzlich danken.

Das vorliegende Gestaltungshandbuch zeigt Ihnen Möglichkeiten der ortsgerechten Gestaltung der Gebäude und Anregungen für die Umgestaltung der Freiflächen. Die Beispiele sollen Sie ermutigen, auch Ihrem Haus ein freundliches Gesicht zu geben oder den Außenbereich gestalterisch aufzuwerten, damit Westheim auch in Zukunft lebendig bleibt.
Eine erfolgreiche Stadtentwicklung gelingt uns, wenn neben der Kommune auch Sie, liebe Bürgerinnen und Bürger, mitwirken. Ich wünsche Ihnen und uns bei dieser Aufgabe viel Erfolg!

In diesem Sinne wünsche ich dem Gestaltungshandbuch einen intensiven Gebrauch.

Ihr
Richard Greiner
Erster Bürgermeister

1

Was prägt den Stadtteil Westheim ?



Das Pfarrdorf - Ortsgrundriss Westheim, 1813 I Bayerische Landesbibliothek, Landesvermessungsamt München

Das Pfarrdorf Westheim

Erste Siedlungsaktivitäten im Raum Westheim reichen weit zurück und sind der Stein - und Bronzezeit zuzuordnen. Bekannt ist zudem der römische Einfluss auf die Region, in der sich einst eine größere Siedlung mit Ziegelei und Töpferei in der Zeit des 1. - 4. Jh. n. Chr. befand. Die erste urkundliche Erwähnung der Siedlung Westheim geht auf das 13. Jh. zurück.

Die Zeit des Spätmittelalters sowie die Frühe Neuzeit waren im besonderen Maße durch die alte Augsburger Patrizier-Familie Langenmantel geprägt, die seit dem 14. Jh. eine Vielzahl an Grundherrschaften besaß. Mit dem Bau der Schlossanlage*, der Schlosskapelle sowie der Wallfahrtskirche auf dem Kobel hinterließen die Ortsherren bleibende Spuren, die auch heute noch als städtebauliche Dominanten wahrzunehmen sind.

Der Ortsgrundriss aus dem Jahr 1813 zeigt Westheim in seiner historischen Siedlungsform als lockeres Haufendorf. Die „Ortsmitte" wird dominiert durch die repräsentative Schlossanlage, bestehend aus dem Alten Schloss, dem Neuen Schloss sowie der Schlosskapelle. Im Jahr 1864 zählt das Dorf 40 Sölden (Hof und Grund der Kleinbauern), 3 Bauernhöfe und 4 Leerhäuser. Zudem besteht bereits die Einzelsiedlung mit Mühle und Wirtshaus und der Kobel mit der Kirche Maria Loretto, der Beneficiatenwohnung und einem Wirtshaus.

1 Altes Wasserschloss im Barockstil, vermutlich im 16. Jh. durch die Familie Langenmantel errichtet / Abbruch 1972

Schlosskapelle „Sankt Cosmas und Damian" aus dem Jahr 1587, ältestes Gebäude Westheims

2 Neues Schloss, im Kern aus dem Jahr 1777, seit 1959 Teil der Anlage Notburgaheim

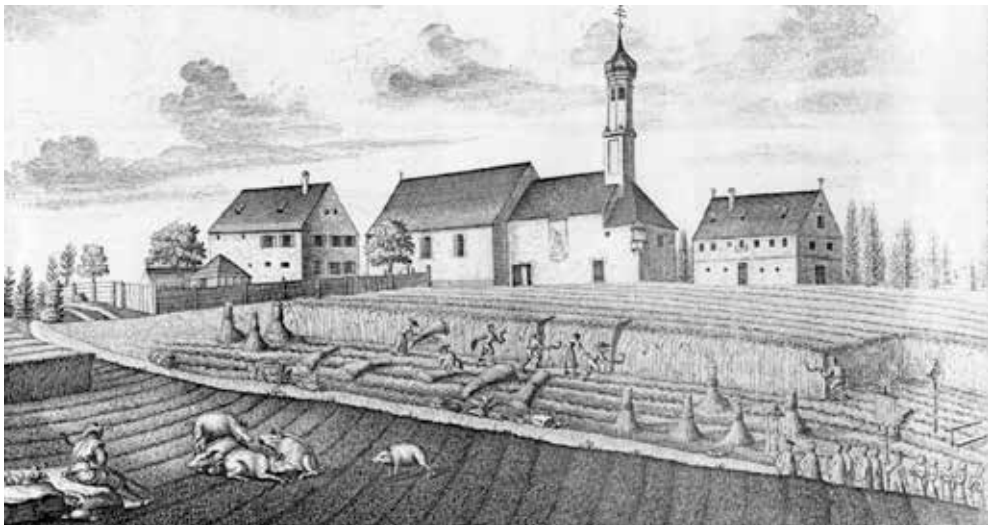
3 Wallfahrtskirche Sankt Maria Loreto, Errichtung Ende des 16. Jahrhunderts auf dem Kobel

* die Erbauer des Alten Schlosses sind in den historischen Quellen nicht eindeutig benannt

Bild oben:
Das Dorf Westheim 1920 - Dorfstraße
heute Von-Rehlingen-Straße



Bild rechts:
Westheimer Schlosskapelle



Wallfahrtskirche Sankt Maria Loreto - Ensemble bestehend aus Kobelkirche, Benefiziatenhaus, Mesner- und Wirtschaftshaus um 1720

Abbildungen: Westheim - ein Ort im Wandel der Zeit; Hrsg. Ortsgeschichtlicher Arbeitskreis Westheim (2015)

WAS PRÄGT DEN STADTTEIL WESTHEIM?
Historische Entwicklung



Bahnhof Westheim, 1937

Bahnhof Westheim

Die Anbindung an das Schienennetz (1853) und der Bau der Station Westheim (1860) führte zu nachhaltigen Veränderungen und ließ den Ort als Naherholungs-/ Wallfahrts- und Wohnstandort schnell an Bedeutung gewinnen. Der Bahnhof zeigt sich gleich zu Beginn der Planungen als repräsentatives Gebäude. Insbesondere die bereits überregional bekannte Kobelwallfahrt ließ jedoch weitere Um- und Anbauten notwendig werden. 1892 folgte der Ausbau zur 2-gleisigen Bahnlinie.

Historische Abbildungen: Westheim - ein Ort im Wandel der Zeit; Hrsg. Ortsgeschichtlicher Arbeitskreis Westheim (2015)

Die Westheimer Villen früher und heute

Mit der Entstehung großzügiger Wohnhäuser gegen Ende des 19. Jh. zwischen Bahnlinie und Kobelwald folgten weitere bauliche Entwicklungen. Grund hierfür war u.a. die Nähe zu Augsburg, die Westheim insbesondere bei wohlhabenden Bürgern der Fuggerstadt attraktiv werden ließ und zu einem regelrechten Bauboom führte. Durch die Eröffnung der Naturheilanstalt 1891 gelangte Westheim zudem als Luftkurort zu überregionaler Bekanntheit, was auch zu einer Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort geführt haben dürfte.

Infolge des steigenden Baulandbedarfs kam es zur Rodung von Teilen des Kobelwalds und damit zu erheblichen Veränderungen des Ortsbilds. Widerstand verhinderte jedoch weitere Abholzung. Damit konnte eine Bebauung in Nähe zur Kobelkirche verhindert sowie ein Teil des ursprünglichen, landschaftlichen Reizes bewahrt werden.

Einige der Villengebäude sind durch Abriss aus dem Ortsbild verschwunden. Die Villenkolonie ist dennoch stellenweise ablesbar geblieben. Zudem wird die Bautradition des Villenorts fortgeführt und durch neue Bausteine ergänzt.



Baron-Lutz-Villa (heute Dr.-Rost-Straße 9) Erbaut 1895, Abriss 1970



Die Leyherr-Villa heute (erbaut 1906)



Blick auf die ehem. Villenkolonie mit stattlichen Gebäude in der Dr.-Rost-Straße



Haus Tannenberg - "Hummelnest" (erbaut 1902)



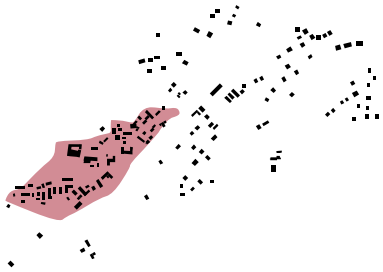
Fortführung der Bautradition - Erweiterung des Villenorts durch neue Bausteine



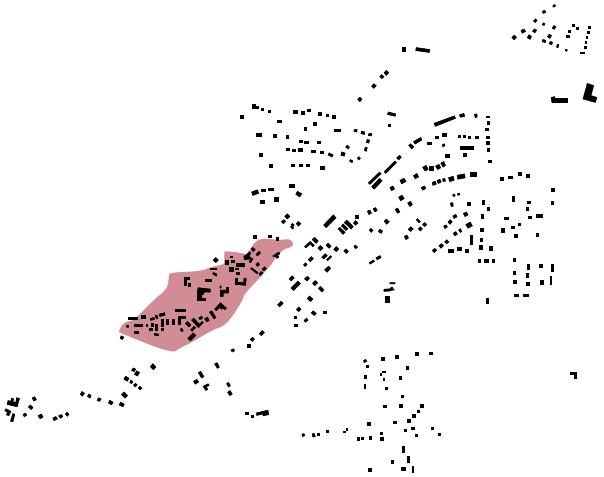
Hochwertig sanierte Villa Herta (erbaut 1902)

WAS PRÄGT DEN STADTTEIL WESTHEIM?
Historische Entwicklung

Westheim 1940
- Anbindung an das Schienennetz seit 1853 und Bau der Station Westheim 1860
- Ende des 19. Jh. Entstehung einer „Villenkolonie“ mit großzügigen Wohnhäusern zwischen Bahnlinie und Kobewald
- Verdichtung und Weiterentwicklung des Altortes



Westheim 1960
- seit Anfang der 60er Jahre Siedlungsentwicklung durch qualifizierte Bebauungspläne, insbesondere nördlich und südlich der Von-Rehling-Straße sowie am südlichen Ortsausgang
- Siedlungserweiterungen südlich und östlich des Kobels

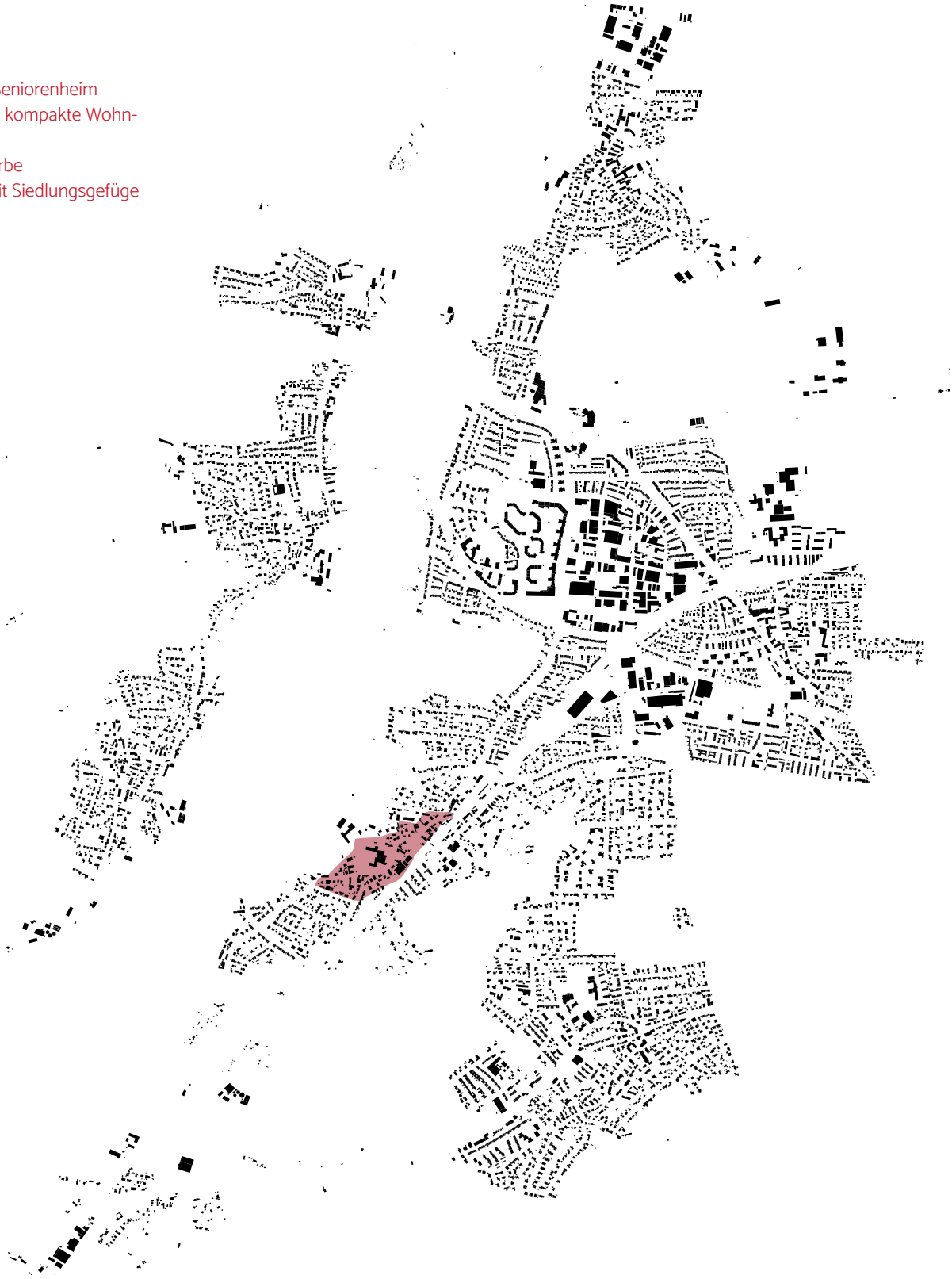


Westheim 1980
- Weiterentwicklung des Villenortes
- Erste Gewerbeansiedlung
- 1972 erstmaliger Zusammenschluss von zunächst fünf ehemals eigenständigen Dörfern
- 1988 Erhebung Neusäß zur Stadt



Westheim 2019

- Erweiterungsbau Seniorenheim
- Weiterentwicklung kompakte Wohnstandorte
- Erweiterung Gewerbe
- Verschmelzung mit Siedlungsgefüge Augsburg



Siedlungsentwicklung
Datengrundlage: GeoportalBayern, 2019



WAS PRÄGT DEN STADTTEIL WESTHEIM?

Schmuttertal zwischen Westheim und Hainhofen / Quelle: Stadt Neusäß



Wallfahrtskirche Sankt Maria Loreto

Prägende Landschaftsräume

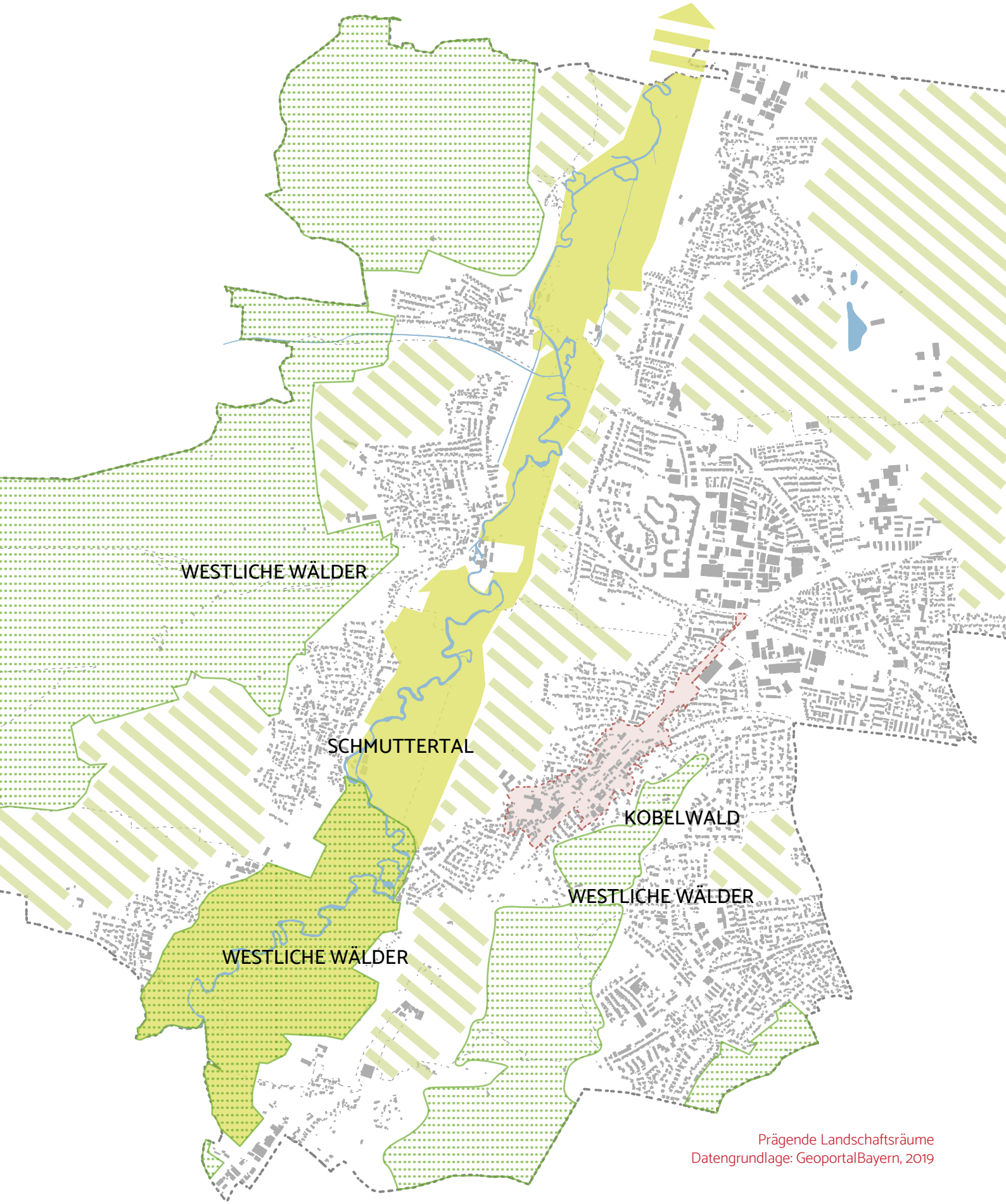
Durch die Lage Westheims am Schmuttertal verfügt der Stadtteil über einen angrenzenden Landschaftsraum von hoher Qualität, der zwischen Fischach und Neusäß als „lokales Naturerbe von bayernweiter Bedeutung" von der Regierung von Schwaben beschrieben wurde.

Auf Grundlage unterschiedlicher Naturschutzgebiete konnte durch Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie darauf aufbauende Konzepte der besondere Charakter der Landschaft, das Landschaftsbild des Schmuttertals bewahrt werden. Über ein gut ausgebautes Wegenetz lassen sich zahlreiche Möglichkeiten der Naherholung wahrnehmen.

Weitere wertvolle Landschaftsräume sind das östlich gelegene und direkt an das Stadt- und Untersuchungsgebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Kobelwald" sowie das weiter südlich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Westliche Wälder".

Das bekannteste Westheimer Bauwerk ist die Wallfahrtskirche Sankt Maria Loreto. Diese wurde Ende des 16. Jahrhunderts auf dem Kobel errichtet und erhält auch heute noch regen Besuch. Bis zum Abriss der Kobelgaststätte Mitte des 20. Jahrhunderts war der „Kobel" ein beliebtes Wallfahrtsziel.

- Schmuttertal (weitgehend als FFH-Gebiet)
- Kobelwald
- Sonstige Landschaftsräume



Prägende Landschaftsräume
Datengrundlage: GeoportalBayern, 2019

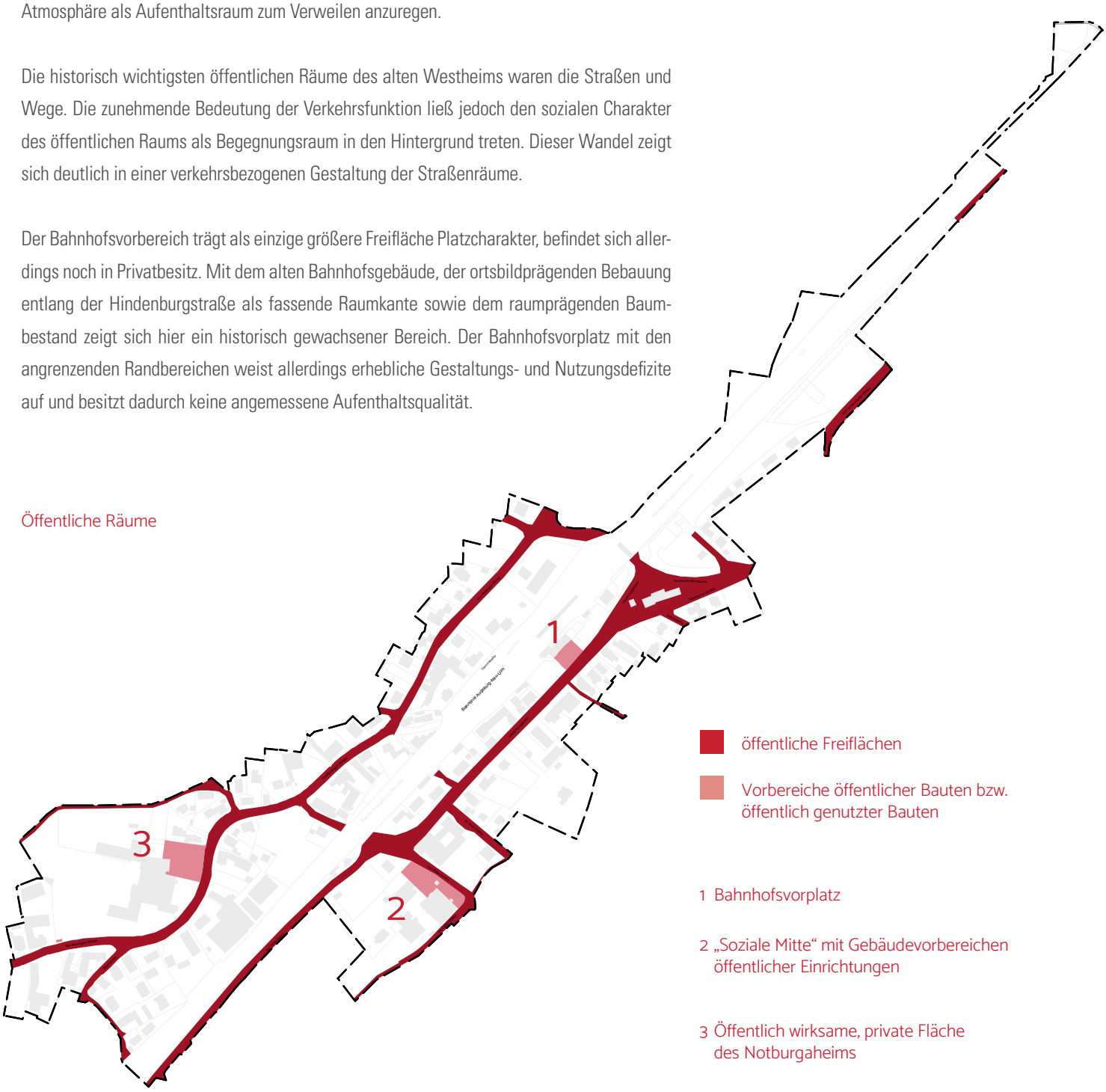
WAS PRÄGT DEN STADTTEIL WESTHEIM?
Öffentliche Räume

In der Bewertung städtebaulicher Qualitäten eines Ortes ist dem öffentlichen Raum eine besondere Bedeutung beizumessen. Zum einen ist er als Gemeinschafts-, Veranstaltungs-, Begegnungs- und Kommunikationsraum ein Ort menschlicher Interaktion und steht damit für die Lebendigkeit städtischen und dörflichen Treibens. Zum anderen vermag er durch Gestalt und Atmosphäre als Aufenthaltsraum zum Verweilen anzuregen.

Die historisch wichtigsten öffentlichen Räume des alten Westheims waren die Straßen und Wege. Die zunehmende Bedeutung der Verkehrsfunktion ließ jedoch den sozialen Charakter des öffentlichen Raums als Begegnungsraum in den Hintergrund treten. Dieser Wandel zeigt sich deutlich in einer verkehrsbezogenen Gestaltung der Straßenräume.

Der Bahnhofsvorbereich trägt als einzige größere Freifläche Platzcharakter, befindet sich allerdings noch in Privatbesitz. Mit dem alten Bahnhofsgebäude, der ortsbildprägenden Bebauung entlang der Hindenburgstraße als fassende Raumkante sowie dem raumprägenden Baumbestand zeigt sich hier ein historisch gewachsener Bereich. Der Bahnhofsvorplatz mit den angrenzenden Randbereichen weist allerdings erhebliche Gestaltungs- und Nutzungsdefizite auf und besitzt dadurch keine angemessene Aufenthaltsqualität.

Öffentliche Räume



öffentliche Freiflächen

Vorbereiche öffentlicher Bauten bzw. öffentlich genutzter Bauten

1 Bahnhofsvorplatz

2 „Soziale Mitte“ mit Gebäudevorbereichen öffentlicher Einrichtungen

3 Öffentlich wirksame, private Fläche des Notburgaheims

Mit dem Masterplan „Neue Mitte Westheim“ von Baldauf Landschaftsarchitekten, Neusäß liegen bereits konkrete Vorschläge zur Neugestaltung des Bahnhofsumfelds vor, die u.a. die Schaffung eines zentralen Platzes mit Aufenthaltsmöglichkeiten, den Neubau eines P+R - Platzes sowie die gestalterische Integration der Hindenburgstraße beinhalten.

Weitere öffentliche Flächen bestehen im Bereich der Von-Ritter-Straße. Diese sind als Gebäudevorbereiche sozialen Einrichtungen wie Grundschule, Kirche und Pfarramt St. Nikolaus v. Flüe und der Bibliothek zuzuordnen.

Die größere, private Freifläche am Caritas-Seniorenzentrum Notburga in der Von-Rehlingen-Straße ist heute in ihrer Nutzung vornehmlich durch den ruhenden Verkehr bestimmt. Eine Vorentwurfsplanung zeigt, dass dieser Bereich unter Einbindung der Von-Rehlingen-Straße durch Neugestaltung als Altortsmitte erheblich aufgewertet werden kann.

In der Gesamtheit der Bewertung öffentlicher Freiflächen verfügt der Stadtteil Westheim über keine öffentlichen Räume mit der eingangs beschriebenen Qualität. Ein Schwerpunkt der zukünftigen Stadtteilentwicklung konzentriert sich daher auf die Schaffung von öffentlichen Platzbereichen als Aufenthalts- und Kommunikationsräume zur Stärkung des sozialen Lebens.



Öffentlicher Raum im Altort - Von-Rehlingen-Straße



Bahnhofsvorplatz vor der geplanten Neugestaltung



Gebäudevorbereich des Gemeindehauses

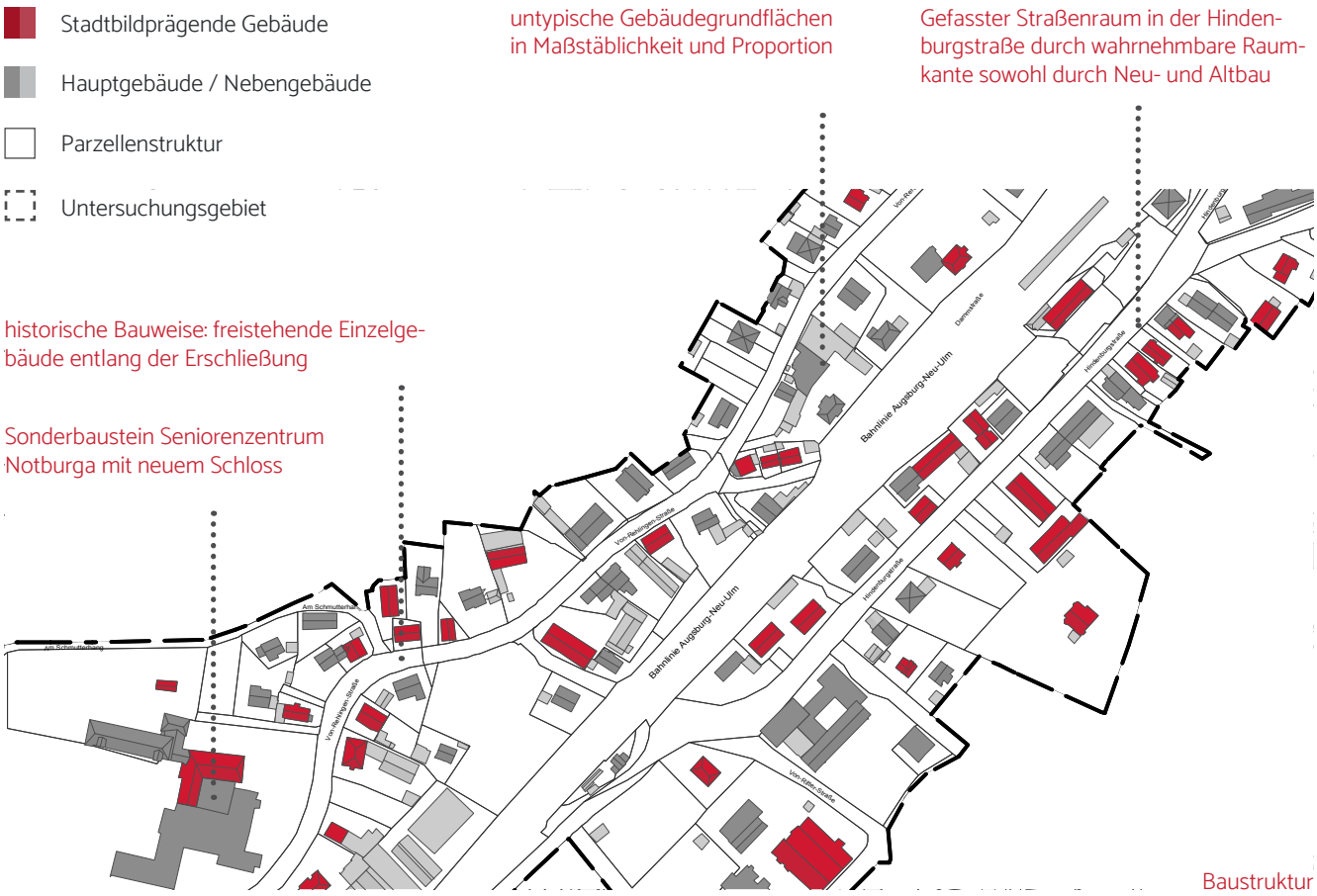


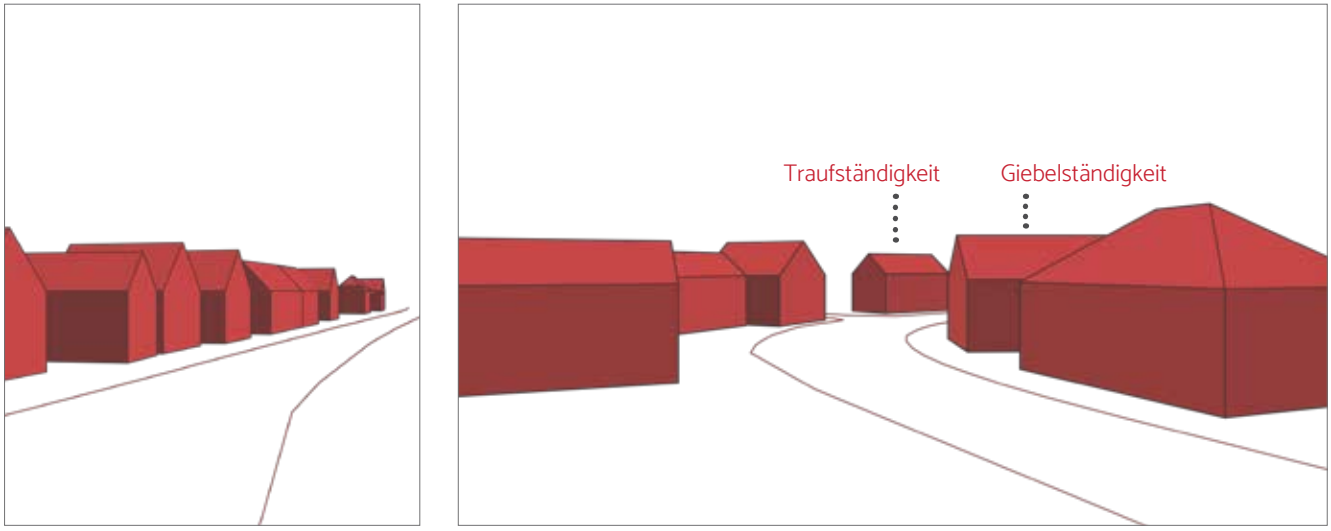
Parkplatz des Seniorenzentrums Notburga

WAS PRÄGT DEN STADTTEIL WESTHEIM?
Historische Baustruktur

Der Altort Westheim ist Jahrhunderte alt. Viele Generationen haben hier gewohnt und gebaut. Dabei hat sich mit der Zeit eine eigene ortstypische Sprache der Gestaltung entwickelt: eine Mundart des Bauens. Form und Proportion der Häuser, ihre Anordnung auf dem Grundstück und selbst die Gestaltung der Fassade und des Daches folgten örtlichen Mustern, die sich über die Jahre bewährt haben. Das Wissen darüber hat über Jahrhunderte das Bauen begleitet und das Bild des Ortes geprägt.

Nicht überall konnte es gelingen, den ursprünglichen Charakter zu bewahren. Ein Blick auf den heutigen Stadtteil Westheim lässt erkennen, dass ein Großteil des Ortes erheblichen baulichen Veränderungen unterlag. Dennoch sind Teile des ursprünglichen Ortsgefüges erhalten geblieben, die durch einzelne Häuser, die Parzellenstruktur, die Straßen und Wegen noch wahrnehmbar sind.





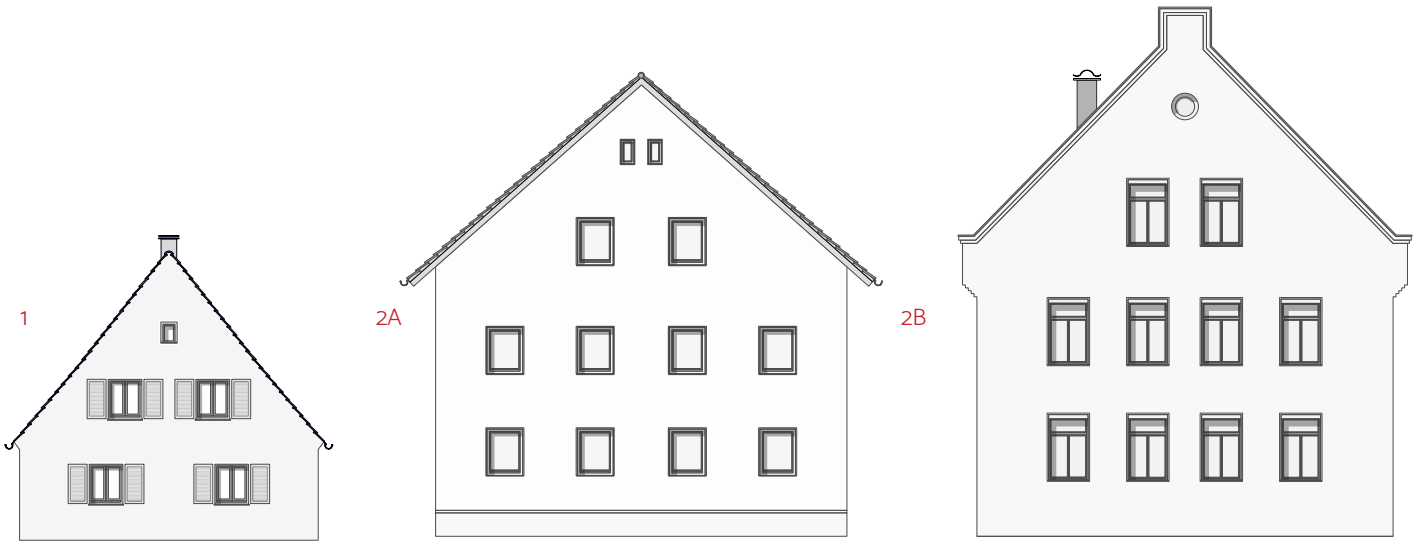
Raumkanten durch Gebäudefluchten in der Hindenburgstraße

Der historische Stadtgrundriss war geprägt durch freistehende Einzelgebäude in vergleichbarer Maßstäblichkeit und abwechselnder Gebäudestellung zur Straße (Traufständigkeit und Giebelständigkeit). Die Abstände zwischen den Gebäuden benachbarter Grundstücke variierten je nach Parzellengröße. Der Eindruck einer baulichen Geschlossenheit und damit die Ausbildung einer Raumkante war dennoch gegeben. Insbesondere in der südlichen Von-Rehlingen-Straße sowie der nördlichen Hindenburgstraße ist das strukturelle Ordnungsprinzip der Gebäudestellung noch gut ablesbar.

Mit dem Neubau unterschiedlicher Gebäudekubaturen und -propotionen, Bebauungsdichten sowie variierender Gebäudestellungen mit deutlichen Rücksprüngen vom Straßenraum ist das Ortsgefüge stark verändert worden. Dadurch zeigt der Stadtteil heute eine heterogene Baustruktur.
Auch im Bereich der Schlossanlage sind in der Vergangenheit durch den Abbruch des alten Schlosses städtebauliche und architektonische Qualitäten verloren gegangen. Hier folgte der viergeschossige Neubau des Seniorenzentrums nicht den örtlichen Gestaltungsmustern Westheims und prägt daher den Altort heute als ortsbildfremder Baukörper.

Die Bewahrung der charakteristischen Orts- und Raumstruktur ist ein zentrales Anliegen der gestalterischen Grundsätze. Durch klare Raumkanten gewinnt der öffentliche Raum an Geschlossenheit und Kraft und unterscheidet sich damit deutlich von den Siedlungserweiterungen. Eine Qualität, die bewahrt, gepflegt bzw. wiederhergestellt werden sollte.

WAS PRÄGT DEN STADTTEIL WESTHEIM?
Gebäudegestalt



Historische Stadtbausteine:
1. Einfaches, ein- bis zweigeschossiges Wohnhaus mit steilem Satteldach I 2. A+B Einhaus mit gestrecktem Grundriss als Hofstelle

Die traditionellen Bausteine des Altortes sind schlichte, ein- bis zweigeschossige Baukörper mit steilem Satteldach. Entsprechend der vorherrschenden Nutzung waren zwei Haustypen charakteristisch - das kompakte Bauernhaus und das quer geteilte Einhaus mit lang gestrecktem, rechteckigem Grundriss als Hofstelle (Streckgehöft). Beide Hausformen prägen noch heute die ländlichen bzw. verstädterten Siedlungen der Region Bayerisch-Schwaben und sind vielerorts anzutreffen.

Mit der Entstehung stattlicher Villen gegen Ende des 19. Jh. erweiterte sich das architektonische Repertoire. Die Bauten waren insgesamt im Zeitgeist des Historismus durch vielgestaltige Formendekorationen, mehrteilige Baukörpergliederung sowie reichhaltige Anbauten charakterisiert. Einige der teils hochwertig restaurierten Villen sind noch immer im Stadtteilgrundriss zu finden und bereichern das Ortsbild auf ganz besondere Weise.

Eine architektonische Sonderform stellt das Neue Schloss dar, das als ehemaliger Adelssitz in Erscheinung tritt und durch seine Größenordnung repräsentativen Charakter besitzt, heute allerdings durch den Neubaukomplex eingebaut und dominiert ist.

Die Gestaltung von Neubauten sollte dem historischen Vorbild der traditionellen Bebauung entsprechen und sich in Maßstäblichkeit und Gebäudestellung harmonisch in das Ortsbild einfügen. Die schlichte Formsprache der Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge, Einschnitte und Auskragungen sowie das Satteldach sind weitere Zielsetzungen.



Historische Stadtbausteine:
3. Stattliche Villen im Stile des Historismus als Sonderform (Villa Herta, 1902)

EMPFEHLUNGEN BAUSTRUKTUR

- Erhaltung und Wiederherstellung der typischen Parzellenstruktur, Gebäudekubatur, -proportion sowie Gebäudeausrichtung
- Orientierung von Neubauten am Altbestand bzw. historischer Umgebungsbebauung und Berücksichtigung von Gebäudestellung und Maßstäblichkeit
- Einfache Baukörpergestaltung in ortstypischer Formsprache mit klaren Kubaturen
- Wiederherstellung / Erhaltung klarer Raumkanten durch Gebäude
- Zweigeschossige Gebäude mit Satteldach
- Keine Vor- und Rücksprünge oder größere Auskragungen in der Gebäudekubatur



Ehemaliges Neues Schloss, jetzt Notburgaheim

Denkmäler / ortsbildprägende Gebäude

Die innerhalb des Sanierungsgebiets "Neue Mitte Westheim" gelegenen Baudenkmäler stellen mit dem ehem. Neuen Schloss (D-7-72-184-25, Nordtrakt und nördlicher Teil des Westflügels einer ehem. Dreiflügelanlage, zweigeschossige Walmdachbauten, im Kern* von 1777, 1927-29 erweitert und modern verändert) und der ehem. Schlosskapelle St. Cosmas und Damian (Rechteckbau mit Dachreiter, 1587, erweitert 1777; mit Ausstattung; zugehörig fünf Sandsteinfiguren, um 1730/40; im Garten) städtebauliche Sonderbausteine dar.

Die mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunde im Bereich der Schlosskapelle und des ehemaligen Schlosses sind zudem als Bodendenkmal (D-7-7630-0140) geschützt.

Zudem verlief auf Höhe Am Güterbahnhof und Lessingstraße eine Straße der römischen Kaiserzeit, die als Bodendenkmal (D-7-7630-0111) gekennzeichnet ist.

Grundsätzlich sind Maßnahmen an den Baudenkmälern nach Art. 6 DSchG erlaubnispflichtig.

Daneben sind ca. 18 ortsbildprägende Gebäude im Gebiet zu finden. Durch die fehlende bauliche Geschlossenheit ist das historische Pfarrdorf nur schwer abzulesen. Einige bauhistorisch wertvollen Einzelgebäude sind z.T. überformt und entsprechen in ihrem Erscheinungsbild daher nur vereinzelt der regionalen Bautradition. An einigen Gebäuden im Gebiet besteht augenscheinlich ein Sanierungs- und Aufwertungsbedarf.

* Quelle: http://www.denkmal.bayern.de

Grundsätzlich gilt: Für jede Art von Veränderungen an einem Baudenkmal oder im Nähebereich gelten die Bestimmungen Art. 4-6 BayDSchG.
Es ist erforderlich, dass der Bauherr rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Kontakt aufnimmt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Hofkapelle / Schlosskapelle Sankt Cosmas und Damian, 1587



Bahnhof Westheim, 1860, baulich erweitert und verändert

Abbildungen: Westheim - ein Ort im Wandel der Zeit; Hrsg. Ortsgeschichtlicher Arbeitskreis Westheim (2015)

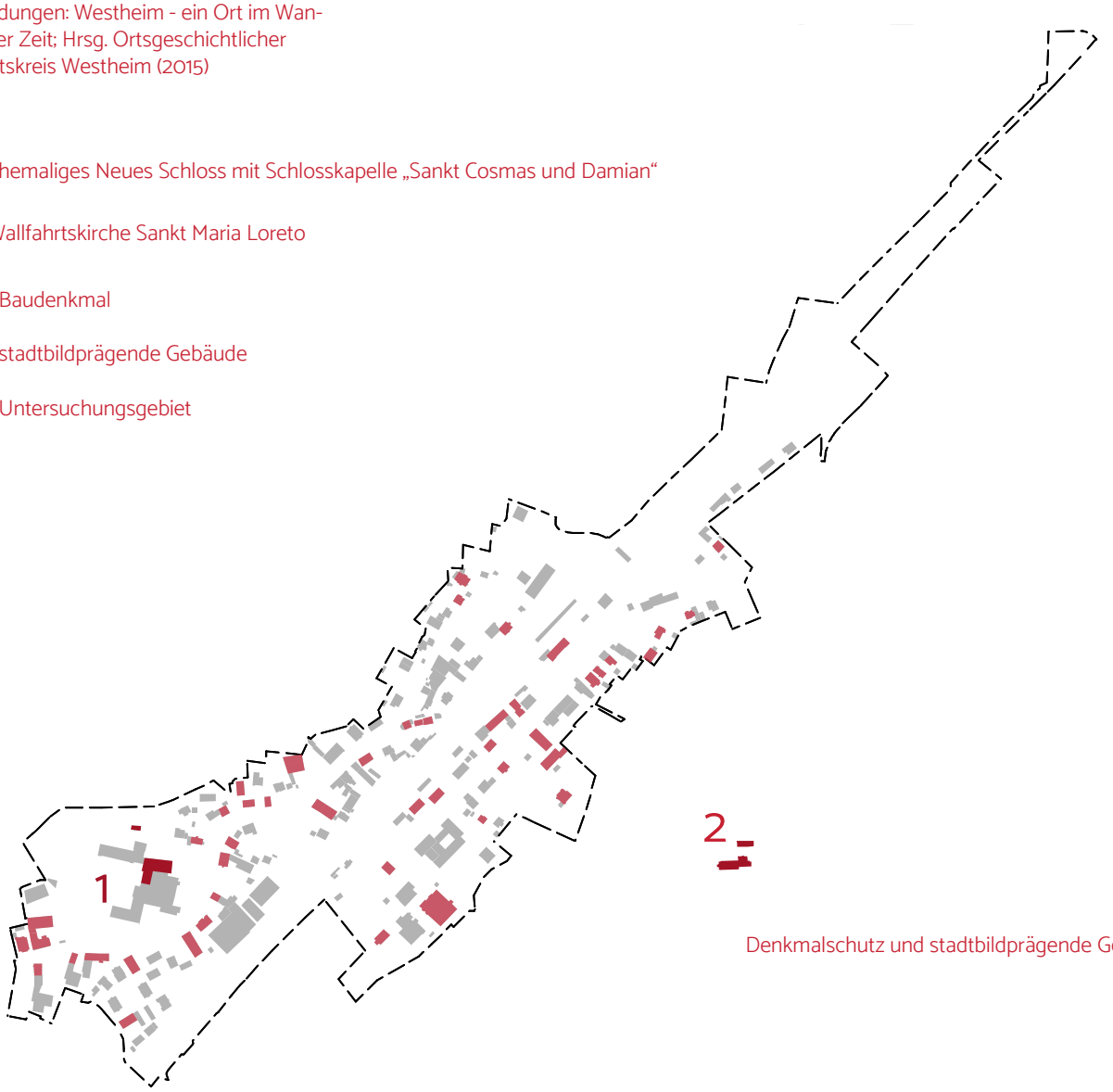
1 Ehemaliges Neues Schloss mit Schlosskapelle „Sankt Cosmas und Damian“

2 Wallfahrtskirche Sankt Maria Loreto

Baudenkmal

stadtbildprägende Gebäude

Untersuchungsgebiet



Denkmalschutz und stadtbildprägende Gebäude

2

Gestaltungs-empfehlungen

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Dachlandschaft





Charakteristische Dachform der Ortsmitte Westheims - das steile Satteldach (Alt- und Neubau)

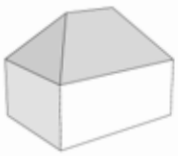
Wie der Stadtgrundriss prägt auch die Dachlandschaft maßgeblich das Erscheinungsbild des Stadtteils und entfaltet ihre Gesamtwirkung im Zusammenspiel der Einzelbauten. Insbesondere Gebäuden, deren Dächer vom öffentlichen Raum einsehbar sind oder eine Fernwirkung besitzen, kommt eine hohe gestalterische Bedeutung zu.



Satteldach

Dachlandschaft

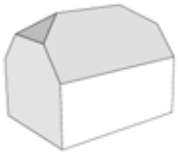
Westheims Ortsmitte ist durch eine vielgestaltige Dachlandschaft mit unterschiedlichen Dachformen und -neigungen, First- und Giebelständen, variierenden Trauf- und Firsthöhen sowie wechselnder Farben der Ziegel gekennzeichnet. Nur wenige Bereiche weisen einen Form- und Gestaltungskanon auf, der die einstige, einheitliche Gesamtgestalt der Dachlandschaft noch erkennen lässt.



Walmdach

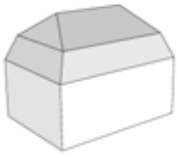
Dachformen / Dachneigungen

Charakteristische Dachform in der Ortsmitte ist das 45° - 50° steile, symmetrische Satteldach mit mittig liegendem First. Bei einzelnen Gebäuden tritt das Walmdach bzw. das Krüppelwalmdach sowie das Mansarddach als Dachsonderform in Erscheinung.



Krüppelwalmdach

Weitere Dachsonderformen zeigen sich an der Villenbebauung des 19. Jh., die entsprechend der mehrteiligen Bauköpergliederung über verschiedenartige Dachausbildungen verfügt. Ortsuntypische Dachformen wirken störend auf das historisch gewachsene Bild der Dachlandschaft.



Mansarddach



Schlichte Dachabschlüsse



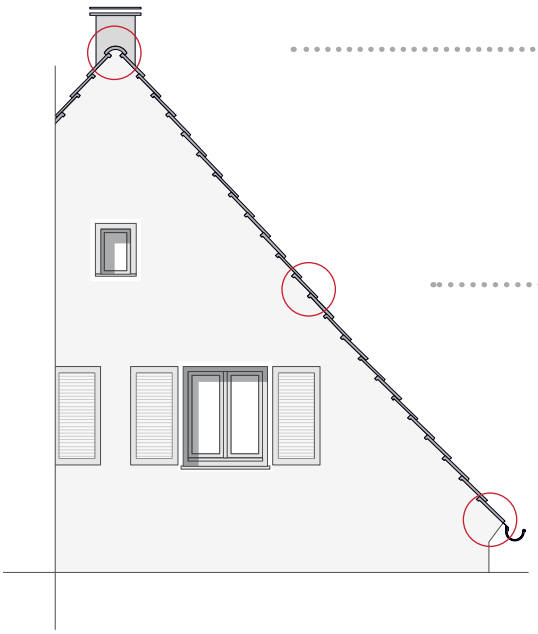


Dachsonderformen mit variierenden Dachübersständen

Dachabschluss

Der Übergang von der Dachfläche zur Fassade bildet ein wichtiges gestalterisches und baukonstruktives Detail, das die Gesamtwirkung des Baukörpers maßgeblich beeinflusst und zudem empfindliche Bauteile zuverlässig vor Witterungseinflüssen schützen muss.

Ortstypische Dächer sind an Ortgang und Traufe durch geringe Dachüberstände mit klaren Kanten und in geschlossener Ausführung gekennzeichnet. An den ehemaligen Hofstellen (Streckgehöften) und Villen zeigen sich teilweise größere Dachüberstände.



Dachfirst - Abschluss des Steildaches / Satteldaches, baulicher Abschluss durch den Firststein

Ortgang - Abschluss geneigter Dachflächen zur Giebelwand

Traufpunkt - horizontaler Dachabschluss zur Wandfläche

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Dachlandschaft



Dachabschluss - abgesetzte Ausbildung des Ortgangs an der Hofkapelle

Die regionaltypische, handwerkliche Ausführung des Ortgangs und Traufpunktes zeigt eine Vielfalt an Details. Im Wesentlichen sind dies jedoch der vermörtelte Ortgang, das Ortganggesims und bei Dachüberständen geringfügig auskragende Pfetten. Der Traufpunkt ist zumeist als Traufgesims oder mit Traufbohle und bei größeren Dachüberständen mit geringfügig auskragenden Sparren ausgeführt.

Bei Dachsanierungen sollten die historisch typischen Dachabschlüsse des jeweiligen Gebäudes erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Dachabschlüsse bei Neubauten sind bevorzugt mit knappen Dachüberständen auszubilden. Zu vermeiden sind Ortgangverblechungen. Traufverkleidungen sind mit ortsüblichen Materialien auszuführen. Größere Dachüberstände sollten eine Auskragung von 15 cm bis 30 cm nicht übersteigen.

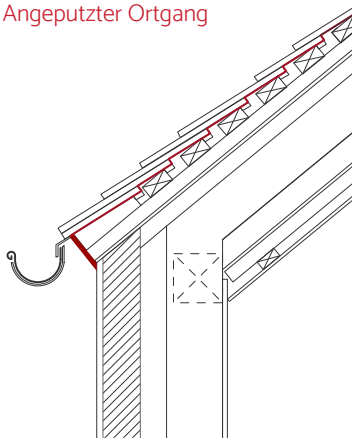
Ortgang

- Vermörtelter Ortgang - Putz der Giebelwand wird bis an die Ziegeldeckung herangeführt, die Dacheindeckung bildet eine schmale Kante
- Ortganggesims durch Verkleidung mit Zahnleiste / Stirnbrett
- Ortganggesims massiv, gemauerter bzw. mit profiliertem Gesimsstein

Traufpunkt

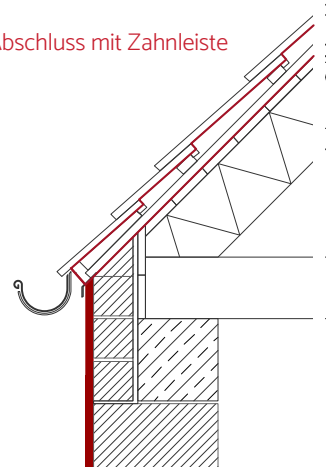
- Traufgesims mit Gesimsverkleidung durch Traufkasten / Traufbrett
- Traufgesims massiv, gemauerter bzw. mit profiliertem Gesimsstein

Angeputzter Ortgang

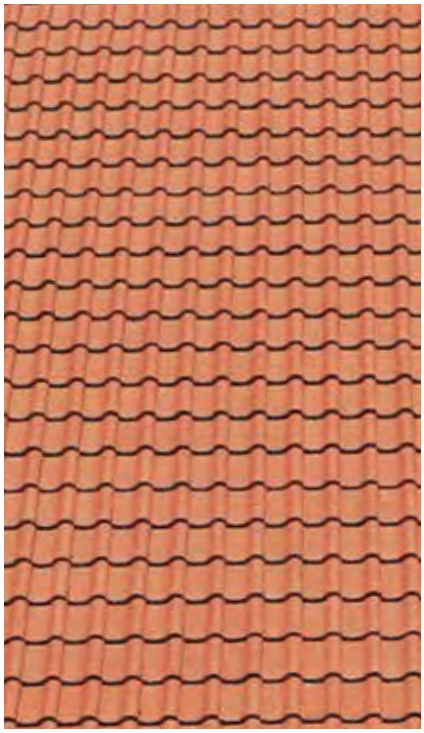


Traufpunkt mit Traufbrett

Abschluss mit Zahnleiste



Traufpunkt verputzt



Ortstypische Dacheindeckung - Biberschwanz / Pfannenziegel / Falzziegel

Dachdeckung

Als Eindeckung findet überwiegend der naturfarben gebrannte Tonziegel Verwendung. In den Farben der Dacheindeckung dominieren natürliche Rottöne. Das Spektrum bewegt sich hierbei von orange bis hin zu bräunlichen Farbnuancen. Durch die Verwendung ortstypischer Ziegel zeigt sich eine dezente Unregelmäßigkeit in der Oberflächenstruktur und Farbe, was der Dachhaut eine lebhafte und natürliche Erscheinung verleiht.

Eingefärbte oder glasierte Ziegel sind untypisch im Altort und daher nicht geeignet. Ebenso beeinflussen dunkle Farbgebungen und neue Materialien wie Betonstein das Erscheinungsbild der Dachlandschaft negativ.

EMPFEHLUNGEN DACH

- Satteldach mit ortstypischer Dachneigung von 40 bis 55 Grad
- Erhalt bzw. Wiederherstellung ursprünglicher Dachform bei Dachsanierung
- Abweichende Dachformen nur bei Sonderbauten als Einzelfallentscheidung
- Erhalt der ortstypischen Dachausbildung - Ausführungsdetails an historischen Vorbildern orientieren
- Vermeidung größerer Dachüberstände und Dacheinschnitte
- Geschlossene Ausführung des Ortsgangs und der Traufe bevorzugen
- Ortgangausbildung in Blech oder Kunststoff vermeiden
- Dämmung als Zwischensparrendämmung statt Aufsparrendämmung ausführen
- Verwendung ortstypischer Biberschwanz-, Falz- oder Pfannenziegel
- Verwendung naturfarben gebrannter Ziegel im rot-braunen Farbspektrum
- Ausbildung von Verblechungen in Kupfer, Zinkblech oder pulverbeschichtetem Metall (z.B. im Farbton DB 703)

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Dachaufbauten



Satteldachgauben und Firstverglasungen schaffen angenehme Belichtungsverhältnisse im Dachgeschoss

In vergangenen Zeiten wurde das Dachgeschoss ausschließlich als Lagerraum genutzt. Die Dächer waren deshalb nicht ausgebaut. Für die Lüftung waren lediglich kleine Dachöffnungen nötig. Heute erfordert die Nutzung der Dachräume zum Wohnen zusätzliche Öffnungen für eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Damit die charakteristische Dachlandschaft hierdurch nicht beeinträchtigt wird, sollten Dachaufbauten in ihrer Gestaltung zurückhaltend bleiben.



Schleppgaube

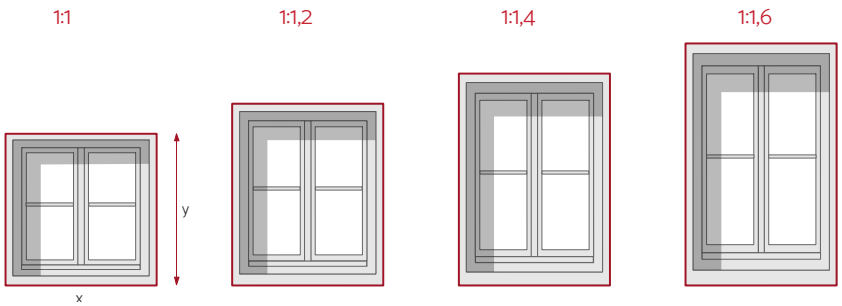
Gauben

Gelungene Dachgauben fügen sich in die Dachfläche ein und zeichnen sich durch die Nähe zur Traufe aus. Nach dem Vorbild historischer Dachaufbauten sind dies in kleiner Form Schleppdach- oder Satteldachgauben. An wenigen historischen Gebäuden treten auch Sonderformen in Erscheinung. Bei entsprechender Gestaltung lassen sich auch einzelne Flachdachgauben in die Dachfläche integrieren.

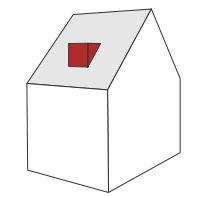


Satteldachgaube

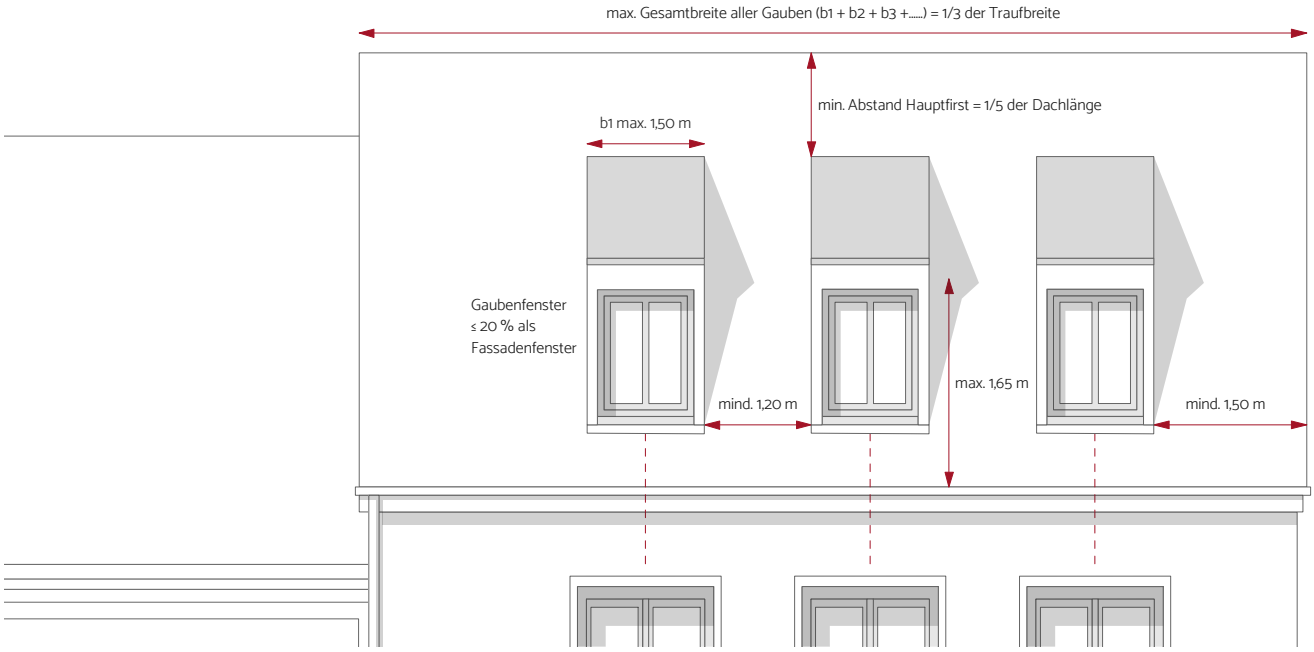
Seitenverhältnis



Mögliche Proportionen von Dachgauben



Flachdachgaube



Dimensionierung und Anordnung von Gauben

Große Aufbauten oder Zwerchhäuser, die direkt aus der Fassade aufwachsen, sind fremd und stören das Stadtteilbild.

Dachreiter

Eine Firstverglasung (Dachreiter) ermöglicht den Blick zum Himmel und schafft blendfreie Lichtverhältnisse für das Wohnen und Arbeiten unter dem Dach. Viel Licht und trotzdem ein geschlossenes Dach sind hierdurch zu erreichen.

Dachfenster

Dachflächenfenster können durch Größe und Anordnung sehr schnell die ruhige Wirkung des geschlossenen Daches stören. Sie sind in rückliegenden Bereichen möglich, und wenn sie das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht negativ beeinträchtigen.

Dachloggia

Der Ausbau des Dachgeschosses ist als Maßnahme zur innerstädtischen Nachverdichtung unstreitbar. Dachloggien zeigen sich teilweise durch große Einschnitte in die Dachflächen in besonderer Weise störend, die Zulässigkeit ist daher im Einzelfall zu entscheiden.

Wesentlich bei jeder Dachgestaltung sind Anzahl, Größe, Anordnung und Einheitlichkeit der einzelnen Dachaufbauelemente. Die Nähe zur Traufe, ein deutlicher Abstand zum First und zu den Ortgängen sowie z.B. eine Ziegeleindeckung tragen dazu bei, dass weiterhin eine ruhige Dachfläche und damit eine harmonische Dachlandschaft gewährleistet wird.



Schleppdachgauben fügen sich gut in die Dachfläche historischer Gebäude ein

EMPFEHLUNGEN DACHAUFBAUTEN

- Dachaufbauten in Form von Schlepp- , Satteldach- und Flachdachgauben
- Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten sollte 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten
- Die Dachgauben sollen eine maximale Einzellänge von 1,5 m haben und einen Mindestabstand von 1,5 m zur Außenkante des Giebelmauerwerks aufweisen
- Gauben sind bevorzugt mit einem Seitenverhältnis von 1:1,2 bis 1:1,6 mit stehendem Fensterformat auszubilden
- Gaubenfenster sollten ca. 20 % kleiner als die die Fassade bestimmenden Fenster sein
- Weitere Gaubenreihen sind kleiner zu dimensionieren als die Darunterliegenden
- Gauben sollten mit geringem bzw. ohne Dachüberstand ausgebildet werden
- Dachreiter können an Sattel- oder Krüppelwalmdächern zur Belichtung von Dachgeschossen verbaut werden
- Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von jeweils 2,0 qm zulässig, sofern sie sich in der Dachfläche unterordnen
- Dacheinschnitte sind grundsätzlich zu vermeiden, bei Ausführung an straßenabgewandten und uneinsichtigen Bereichen jedoch höchstens in einer Breite von 3 m. Über die Zulässigkeit ist im Einzelfall zu entscheiden

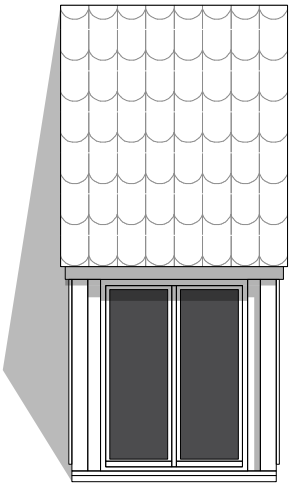
1 Detailzeichnung Schleppgaube
1a Ansicht I 1b Horizontalschnitt
1c Vertikalschnitt

2 Detailzeichnung Flachdachgaube
2a Ansicht I 2b Horizontalschnitt
2c Vertikalschnitt

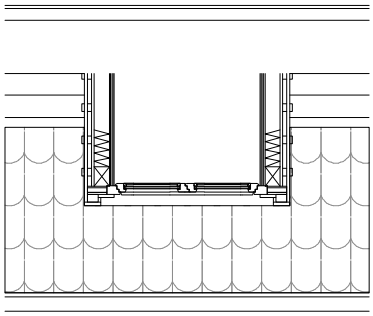
Um möglichst schlanke Ansichtsflächen zu erhalten ist folgendes zu beachten:

- Wände möglichst als Sandwich-Konstruktion / Isolation zwischen den Sparren
- Ortausbildung mit minimaler Höhe und möglichst geringen Vorsprüngen
- Geringe Traufhöhen
- Dachanschlüsse mit wenig sichtbarem Blech ausführen
- Fensterkonstruktion mit feinen Profilen, Sprossen, Anschlägen

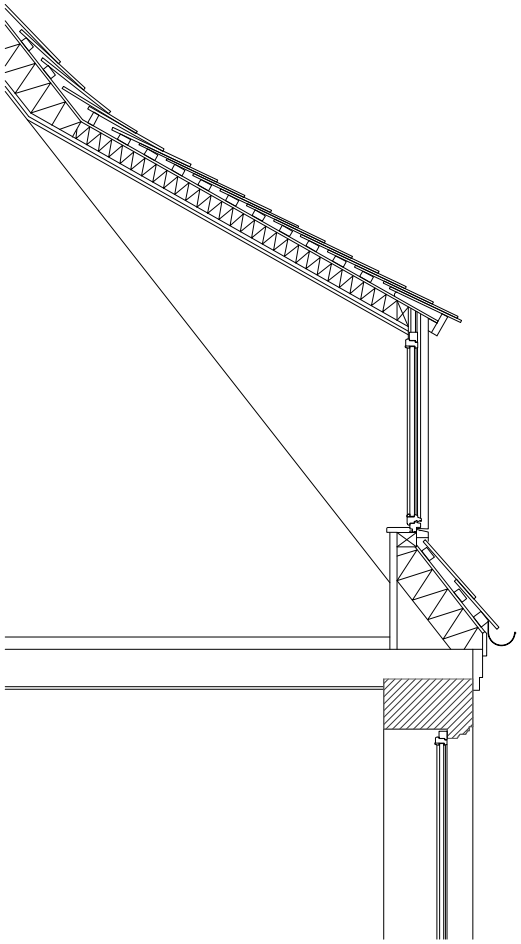
1a



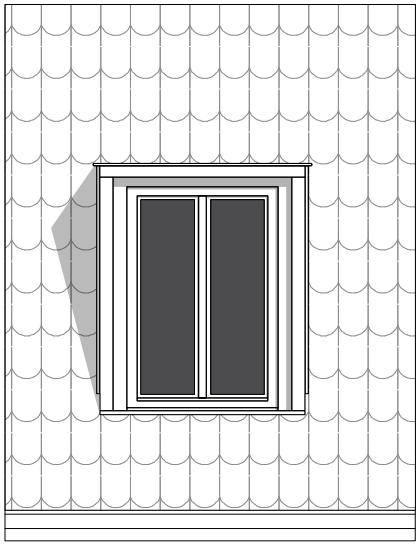
1b



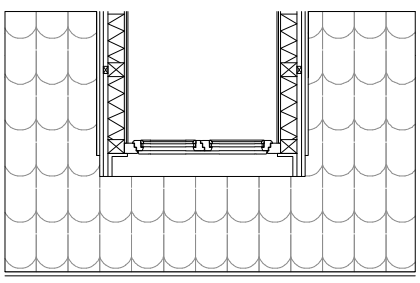
1c



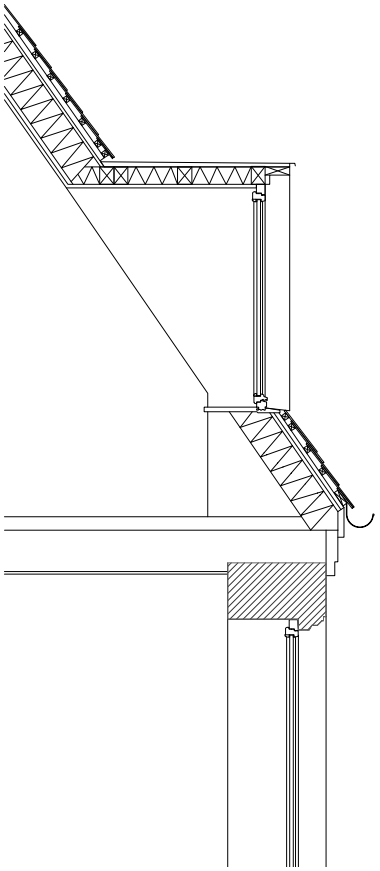
2a



2b



2c



GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Solaranlagen

In den letzten Jahren sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ein fester Bestandteil des Stadtteilbildes geworden. Gleichwohl wirken diese Anlagen in historischen Bereichen fremdartig und verändern stellenweise durch Fläche oder Anordnung das authentische Erscheinungsbild erheblich. Insbesondere können Solaranlagen das ruhige Erscheinungsbild der Dachlandschaft stören.

Zur Bewahrung des ursprünglichen Charakters der Ortsmitte ist es erforderlich, auch die Dachlandschaft in ihrer Homogenität zu sichern. Über Photovoltaik- oder Solaranlagen ist im Einzelfall zu entscheiden. Beim Einsatz von Solaranlagen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass das Stadtteilbild nicht negativ beeinflusst wird.

EMPFEHLUNGEN SOLARANLAGEN

- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in das Dach zu integrieren und in der vorhandenen Neigung des Daches auszubilden
- Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind immer in einer rechteckigen, geschlossenen Fläche ohne Versprünge anzuordnen
- Die Anlagen sollten von der vom Straßenraum abgewandten Dachfläche oder bei langgestreckten Gebäuden im hinteren Teil der Dachfläche angeordnet werden
- Vorzugsweise sollten die Anlagen auf den Dächern von Nebengebäuden angeordnet werden
- Bevorzugter Einsatz von Paneelen ohne Umrandung bzw. von kleinteiligen Indach-Photovoltaikmodulen, die anstelle von Dachsteinen in die Dacheindeckung integriert werden
- Verwendung von Paneelen, die der Farbe der Dachdeckung entsprechen
- Um die Veränderung des Stadtteilbildes weiter zu minimieren, ist der Reflektionsgrad der Module so gering wie möglich zu wählen



Einsehbarkeit der Anlage minimieren



Gebäudeintegrierte Module verwenden



Dachflächen der Nebengebäude vorziehen





Solaranlagen sollen in die Dachfläche integriert werden und sich zurückhaltend gestalten

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Fassaden



Einfache und schlichte Fassaden mit sparsamen Gliederungselementen prägen die alten Häuser Westheims

Fassadengliederung

Die schlichten Westheimer Fassaden sind als Lochfassade mit Fensterelementen als Einzelöffnungen ausgebildet. In der Fassadengliederung sind klare Strukturen und oft ein symmetrischer Aufbau erkennbar. Die Fenster stehen in einem achsialen Bezug zueinander. Das zumeist stehende Fensterformat betont die Vertikale, wodurch eine aufstrebende Wirkung der Gebäudekubatur erzielt werden kann.

Fassadenzierelemente

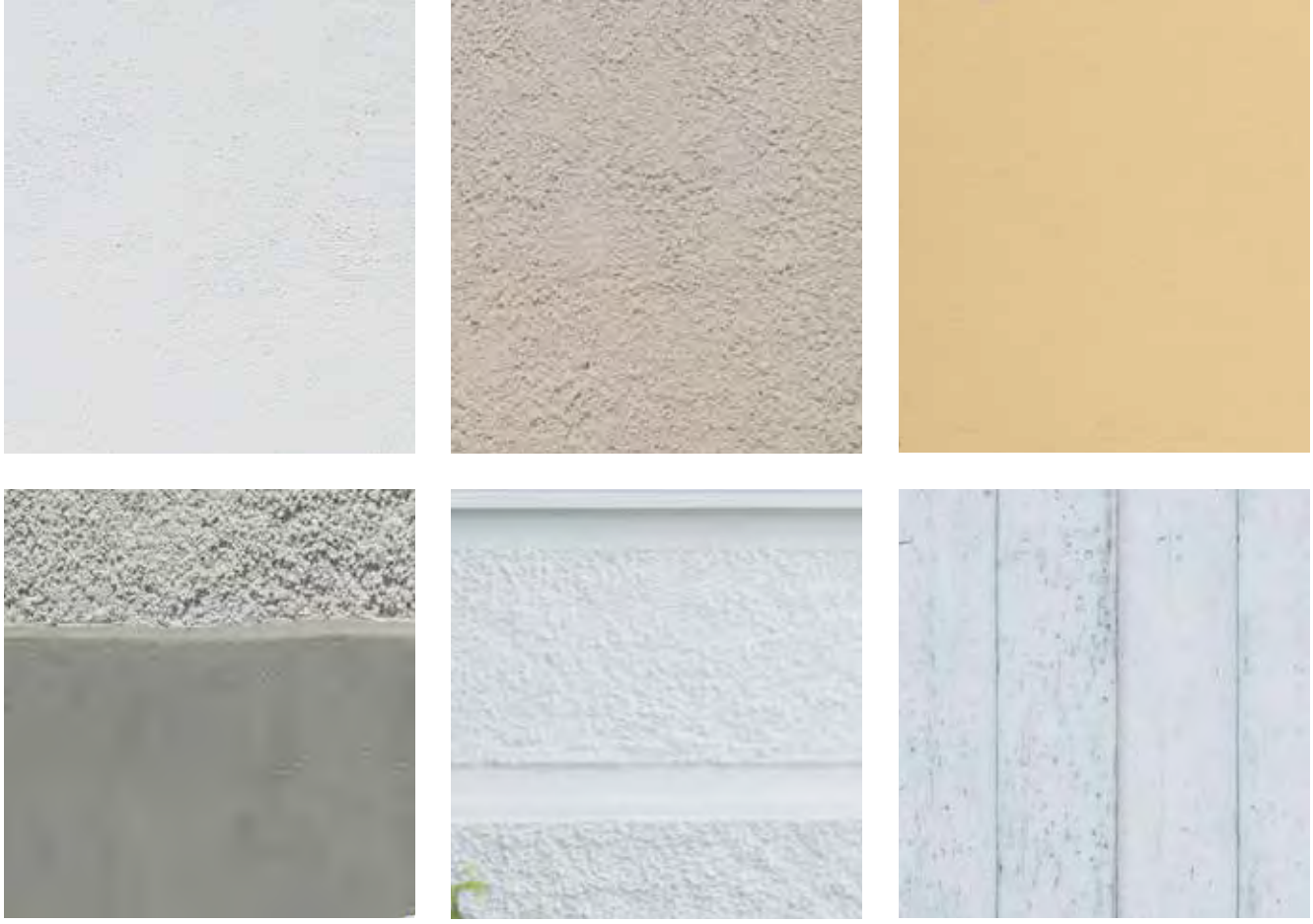
Weitere Elemente der Fassadengliederung sind Fassadenzierelemente, die den Fassaden über die gliedernde Wirkung hinaus Plastizität verleihen. Hierzu zählen in Westheim Sockel, Gesimse sowie Giebelrahmungen.

Erker und Vorbauten

An wenigen Fassaden im Altort treten historische Flacherker und Vorbauten am Eingangsbereich in Erscheinung. Zur besseren Belichtung oder als Windfang sind auch dies Elemente zur Fassadengestaltung und damit nach Außen hin wirksam.

Fassadenmaterial

Die einfach verputzte Wand dominierte einst das Ortsbild. Unaufgeregt souverän und dennoch zurückhaltend entfaltet das Material seine Vielfältigkeit in Textur und Struktur. Neben der glatt geputzten Wand treten auch teilweise grobere Putze an Teilflächen der Fassaden in Erscheinung.



Die regionaltypischen und vielfältigen Putztechniken haben großen Anteil am historischen Erscheinungsbild der Fassaden

Es wird empfohlen, den Putz uneben ohne Lehren aufzutragen und freihändig, glatt zu verreiben. Modische Putzstrukturen wie z.B. der Wurmputz (Kratz-Nester-Würmer) oder der Kellenstrichputz wirken störend im Stadtteilbild und sind daher nicht zulässig. Kunststoff-Putze sollten grundsätzlich vermieden werden.

EMPFEHLUNGEN FASSADE

- Erhaltung der Lochfassaden / Wiederherstellung zusammenhängender Wandflächen
- Neubauten und Anbauten mit Lochfassade
- Erhaltung historischer Baudetails wie Laibungen, Gesimse, Schmuckgiebel
- Verwendung von Mörtelputz als Glattputz mit Farbanstrich anstelle von stark gemusterten Putzarten
- Ortsfremde Materialien an Wandflächen sind grundsätzlich zu vermeiden, u.a. glänzende oder eloxierte Metalle, Glas, Fassadentafeln, Kunststoffe, Keramikfliesen, polierter Naturstein
- Beseitigung ortsfremder Fassadenverkleidungen
- Gestaltungsverträgliche Wärmedämmung oder Dämmputz

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Farbgebung

Je nach der Farbigkeit der Fassade kann diese lebendig oder leblos, eher zurückhaltend oder grell und vorlaut wirken. Das Farbenspiel von Wand, Sockel, Gesims und Fensterladen ist maßgeblich für einen harmonischen Gesamteindruck.
Mit der Art der Fassadengestaltung kommen auch persönliche Wünsche und Vorstellungen der Bewohner und Eigentümer zum Ausdruck. Hier ist eine Orientierung am örtlichen Gestaltrepertoire häufig eine gute Hilfestellung.

Hauptfarbe

Die Fassaden der alten Bauernhäuser und Höfe waren als einfache Putzfassaden ausgebildet. Als Witterungsschutz dienten zumeist Kalkfarben, die über Jahrhunderte das einzige Anstrichmittel für Fassaden waren. Weit verbreitet war die Kalkmilch, die dem Anstrich je nach Herkunftsort des Kalks eine variierende Tönung verlieh. Noch heute zeigen sich die natürlichen, ungefärbten Kalkfarben an den Putzfassaden, wenngleich eine Vielzahl an Gebäuden starken gestalterischen Veränderungen unterlag.
Daneben fällt ein breites Spektrum an gelben Fassaden im Ortsbild auf. Einige Fassaden verlassen die gedeckten Farbtöne und stechen durch grelle Farbgebung aus dem Ortsbild heraus.

Schmuckfarbe

Farbakzente können die besondere Prägung einer Fassade hervorheben und Nachdruck verleihen. Abgestimmt auf die Hauptfarbe werden einzelne Fassadenelemente (Sockel, Laibungen, Gesimse) behutsam kontrastiert z.B. durch Hell-Dunkel-Kontraste, gesättigte und ungesättigte Farbtöne sowie Kalt-Warm-Kontraste. Aber auch die Variationen des Farbtons innerhalb einer Farbfamilie schaffen reizvolle Farbstimmungen.

Ein Blick auf das historische Ortsbild lässt grundsätzlich einen sehr sparsamen Einsatz der Schmuckfarbe erkennen, welche sich insbesondere an Fensterläden, Hauseingangstüren und Toren zeigt.

Abbildung rechts:
Durch die Erstellung von Farbkonzepten lässt sich eine harmonische Gestaltung erreichen.



GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Farbgebung

Für jede Fassadensanierung ist ein Farbkonzept vorzulegen. Jedes Vorhaben wird durch die Kommune fachlich begleitet. In Ergänzung wird von der Stadt Neusäß eine individuelle und kostenfreie Farbberatung bei jeder Fassadenrenovierung im Sanierungsgebiet angeboten. Es werden Farbentwürfe angefertigt, die den Bauherren denkbare Farbgestaltungen aufzeigen. Die Beratungsmöglichkeiten bestehen auch für Bauvorhaben, die einen Neubau vorsehen.

EMPFEHLUNGEN FARBGEBUNG

- Fassadenanstriche in hellen und gedeckten Farbtönen
- Verwendung von Mineralfarben anstelle durchgefärbter Putzfarben (z.B. Keimfarben)
- Sparsame Farbakzente durch das Hervorheben der Türe, Klappläden oder Tore
- Zu starke Farbkontraste sollten generell vermieden werden, da hierdurch der Zusammenhang der einzelnen Gestaltelemente und der Gebäude gestört wird
- Putz- und Farbmuster in einer Größe von 1 qm anfertigen
- Farbtonabnahme durch die Kommune vor Ausführung der Putzer- und Malerarbeiten

Hauptfarbe

Im Gegensatz zu durchgefärbten Putzen wirkt die Fassade bei Verwendung von Mineralfarben, die nach dem Verputzen aufgetragen werden, lebendiger.

Akzentfarbe

Fenstergewände

Das Einfassen von Fenstern und Türen ist ein gestalterisches Mittel zur Betonung der Öffnungen. Das kann durch Fenstergewände, Zierverbände sowie durch Faschen als Farbfaschen bzw. Putzfaschen erfolgen. Bei Farbfaschen werden hiebei die Öffnungen ausschließlich farblich von der Fassadenfläche abgesetzt. Bei Putzfaschen werden zudem Vertiefungen in die Putzfassade eingearbeitet, die ihr Plastizität verleihen. Zu empfehlen ist die Verwendung eines Farbtons für Fenstergewände bzw. Faschen, Laibungen und Fenstergesimse als eine Elementgruppe der Fassadengestaltung.

Fensterläden

Die Verwendung eines Farbtons für Hauseingangstüren, Fensterläden und Toranlagen als eine Elementgruppe der Fassadengestaltung ist zu empfehlen.

Fenstergesims

Neben Giebel-, Geschoss- und Sockelgesimsen bildet das Fenstergesims ein wichtiges Gestaltungselement der Fassade. Durch das farbliche Absetzen von der Hauptfarbe können Gliederungselemente hervorgehoben werden.

Sockel

Der Sockel bildet die Basis eines Bauwerks. Das Betonen des „Grundsteins“ mit Farbtönen geringerer Helligkeit als die Hauptfarbe verstärkt den Eindruck der zu tragenden Gebäudelasten und vermittelt eine intuitive Logik der Statik.





GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Fenster



Fensterläden schützen vor Einblicken und Sonne und passen gut zu den Fassaden im Altort

Fenster sind die Augen des Hauses. Sie ziehen den Blick auf sich und lassen Verbindung entstehen - von Innen nach Außen und umgekehrt. Sie holen den Sonnenschein ins Gebäude und die frische Luft.

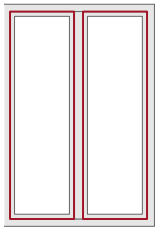
Fensterformate- und Formen

Das Fenster ist in Form, Aufteilung und Materialität ein wichtiges Gestaltelement der Fassade. In der Ortsmitte haben sich in der Vergangenheit stehende, rechteckige Fensterformate durchgesetzt. Typisch ist das Verhältnis 2:3 von Breite zu Höhe. Galgenfenster und zweiflügelige Fenster waren die vorherrschenden Formen, die in den unterschiedlichsten Abwandlungen noch heute in Erscheinung treten. So sollten auch neue Fenster im Altort ab einer lichten Breite von ca. 70 cm mit mindestens zwei konstruktiv geteilten Drehflügeln hergestellt sein. Von Fensterteilungen in Form von „Scheinteilungen“ sollte abgesehen werden.

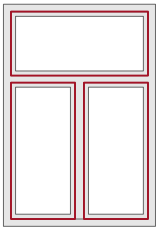
Unter stehenden Fensterformaten versteht man in der Regel stehende Rechteckformate.

Bei einer konstruktiven Teilung des Fensters durch eine Sprosse ist das Glas der Fensterflügel physisch getrennt. Bei aufgesetzten Sprossen (z.B. “Wiener Sprosse“) wird das Glas hingegen nur optisch geteilt. Von Fensterteilungen in Form von „Scheinteilungen“, die zwischen den Glasscheiben liegen, sollte abgesehen werden.

Moderne Abwandlung

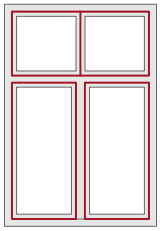


2-flügeliges Fenster

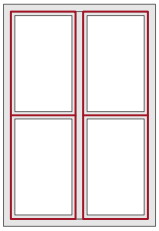


Galgenfenster

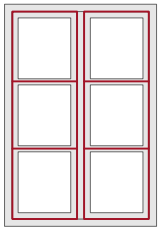
Historische Gliederungen



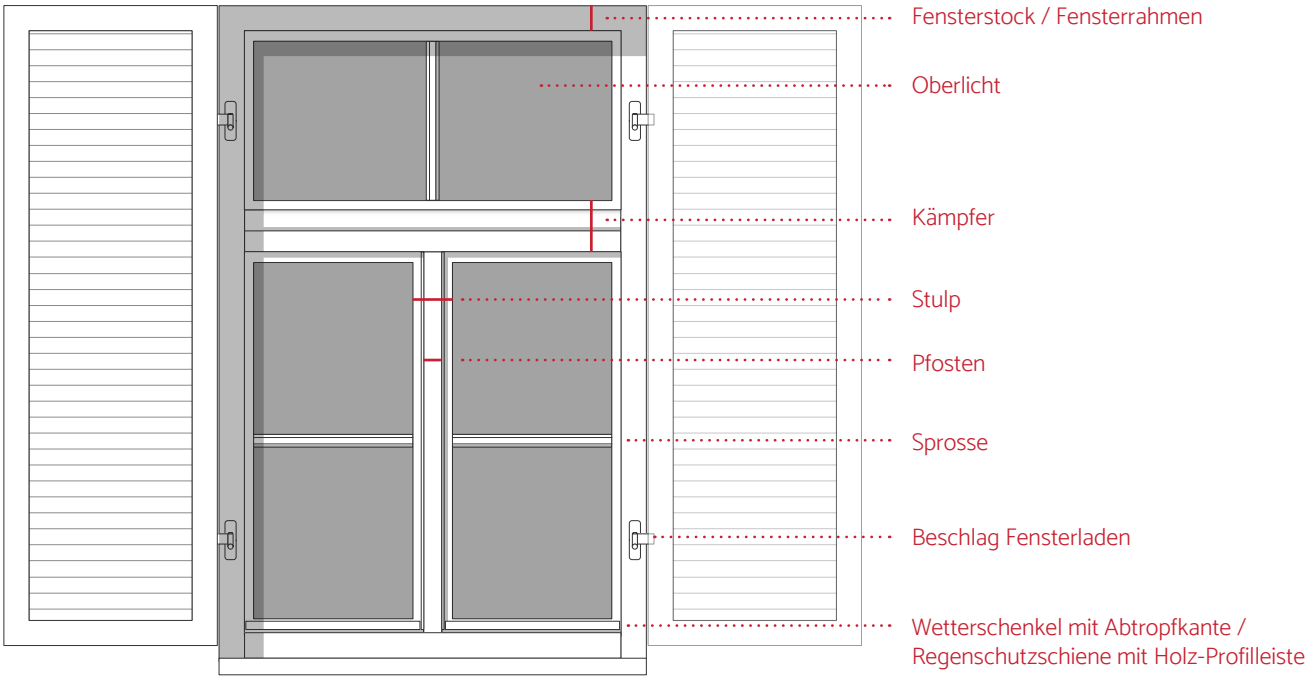
Galgenfenster mit Sprosse



Flügelfenster mit einer Sprosse



Flügelfenster mit 6er-Aufteilung

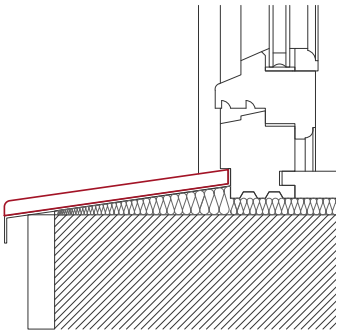


Fensterteilungen tragen zur Belebung der Fassaden bei

Fenstermaterial und Rahmenfarbe

Die weiße Fensterfarbe harmoniert gut mit einem großen Spektrum an Farben und geputzten Fassadenflächen. Der Werkstoff Holz besitzt von Natur aus wegen seiner mit Luft gefüllten Zellen eine hohe Isolierfähigkeit. Durch diese Materialbeschaffenheit können schlanke und filigrane Profile ausgebildet werden, die bezogen auf Farbe und Oberflächenbeschaffenheit vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Harmonische Materialklänge ergeben sich durch das Zusammenspiel von Holzfenster, Fensterlaibung, Fensterläden und Fassade.

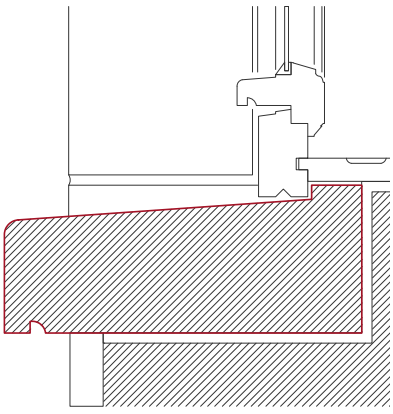
Fensterläden, ob Klapp- oder Schiebeläden, schützen vor Einblicken und Sonne und beleben zugleich die Fassade. Sie passen als traditioneller Schlagladen gut zu den Fassaden der alten Häuser.



Fensterbank aus Kupfer- oder Zinkblech

EMPFEHLUNGEN FENSTER

- Stehende Fensterformate im Verhältnis von ca. 2:3 (keine Fensterbänder)
- Fenster mit schlanken Holzprofilen (Stulpansicht max. 9 cm) und Rahmenquerschnitten
- Weitgehende Einbindung des Fensterstocks in die Fassade
- Restaurierung von historischen Fenstern
- Ersatz von Kunststofffenstern durch Holzfenster
- Fensterrahmenfarbe nach historischem Vorbild (weiß, lichtgrau, naturbelassen)
- Fensterbänke aus Naturstein, Kupfer- oder Zinkblech (kein beschichtetes Aluminium)
- Gliederung der Fassade durch Klappläden (keine Vorbaurollläden)
- Neubauten mit stehenden, rechteckigen Fenstern aus Holz oder Holz-Alu



Fensterbank aus Naturstein

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Haustüren und Tore

Eine Türe hat mehrere Aufgaben: Sie schützt den Übergang zum privaten Bereich. Eine Türe schließt aber auch den Innenraum vom Außenraum ab und erfüllt damit eine klimatische Funktion. Hierzu muss das Türblatt entsprechend massiv konstruiert sein, damit es sich bei starken Temperaturunterschieden nicht von Innen und Außen verwindet.

Die Türe sollte aber nicht nur Abschluss sein, sondern auch Ausblicke ermöglichen.
Eine kleine Öffnung gibt den Blick frei auf den Gast. Ein Oberlicht in der Türe genügt, um Licht in den Eingangsraum fallen zu lassen.

Alte Haustüren wurden meist aus Holz angefertigt. Holz war und ist immer noch ein hervorragend zu gestaltendes und lebendiges Material, das heute annähernd so pflegeleicht wie Kunststoff ist.

EMPFEHLUNGEN TÜREN UND TORE

- Restaurierung historischer Holztüren und Tore
- Einfach gestaltete Türen aus heimischen Hölzern statt Kunststofftüren
- Ortstypische Holz- und Lackfarben bzw. Lasuren verwenden
- Weiterführung der Fensterladenfarbe in der Eingangstüre
- Einfache Belichtungselemente in Form von Ober- oder Seitenlichtern



Historische Haustür mit Belichtungselement



Neuanfertigung aus Holz mit Oberlicht





Sowohl restaurierte Elemente, aber auch Neuanfertigungen aus Holz fügen sich in das Ortsbild ein

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Schaufenster



Schaufenster und Fenster der Obergeschosse nehmen Bezug zueinander auf

Kleinflächige Ladengeschäfte in den Erdgeschosszonen prägen noch heute den Altort und die Hindenburgstraße.

Ladeneinbauten an Fassaden sollten nicht als Fremdkörper wirken und die Fassadenabwicklung stören. Eine Orientierung an kleinteiligen Einbauten, die durch eine qualitätsvolle Gestaltung und Ausführung bestechen, wird empfohlen.

Vor allem in ihrer Dimensionierung, Proportion, Anordnung und Gestaltung sind Schaufenster auf das Gesamtgebäude abzustimmen. Die Ladenöffnung sollte auf den Erdgeschossbereich begrenzt bleiben und nicht das Gesamtgebäude dominieren.
Filigrane, gegliederte Holz- und Aluminiumelemente in stehenden oder quadratischen Formaten erzeugen harmonische Ladenfronten. Von großflächigen Klebefolien ist grundsätzlich abzusehen, da diese das Ortsbild stören.

Auch bei größeren Schaufensterformaten ist ein abgestimmtes Gesamtbild möglich, wenn z.B. die Fensterfluchten der Obergeschosse durch sichtbare Fensterprofile und Mauerpfeiler aufgenommen werden.
Deutlich ortsbildverändernd wirken Schaufensterflächen, welche über die gesamte Gebäudebreite reichen. Öffnungen dieser Größenordnung stören die Fassade und sollten zurückgebaut werden.

Fensterachsen- und Fluchten

Harmonische Fassadengliederung - Schaufenster und Fenster der Obergeschosse folgen in der Anordnung einem achsialen Bezugsystem.

Schaufensterformate
Mit stehenden und quadratischen Fensterformaten kann eine aufstrebende Wirkung der Fassade nach historischem Vorbild erzielt werden. Großformatige, liegende Schaufenster ohne Wandpfeiler wirken hingegen stadtbildstörend.



Stehende Schaufenster wirken filigran





Dezente Einzelmarkisen und Vordächer bieten Sonnen- und Witterungsschutz

Vordächer und Markisen

Auch Vordächer und Markisen können durch Größe oder Farbigkeit großen Einfluss auf die gestalterische Gesamtwirkung der Fassade ausüben. Zur Bewahrung des Charakters einer Lochfassade sollten die Elemente kleinteilig ausgeführt werden und Bezug zu den Wandöffnungen nehmen. Eine Fassadenintegration durch den flächenbündigen Einbau von z.B. Kassettenmarkisen in die Laibung genügt höchsten gestalterischen Ansprüchen. Trägerohr, Tuchwelle und Gelenkarme sind hier nur im ausgefahrenen Zustand sichtbar.

Bei Vordächern ist auf filigrane Tragkonstruktionen zu achten, die das Fassadenbild so wenig wie möglich beeinträchtigen. Die Farbwahl ist auf das Farbkonzept des Gebäudes abzustimmen. Grelle Farben und glänzende Materialen sind grundsätzlich zu vermeiden.

Mehrteilige Markisenfelder mit Bezug zur Wandöffnung stärken den Charakter der typischen Lochfassade.

Fallarmmarkisen bieten durch schlanke Konstruktionen dezente Sonnenschutzlösungen und lassen sich aufgrund ihres geringen Platzbedarfs gut in Fensternischen integrieren.

Vordächer auf filigranen Konstruktionen fügen sich dezent in das Fassadenbild ein. Auch eine eingespannte Glasscheibe kann als filigranes Vordach dienen.

EMPFEHLUNGEN SCHAUFENSTER

- Auf die Fassade abgestimmte Öffnungen mit gegliederten Fenster- und Türelementen
- Stehende oder quadratische Schaufenster aus Holz oder Aluminium
- Erhalt und Wiederherstellung zusammenhängender Wandflächen
- Rückbau großer oder funktionsloser Schaufenster
- kleinteilige Markisen (möglichst Anbringung in den Laibungen)
- Vordächer mit filigranen Tragkonstruktionen
- Farbwahl auf das Gebäude abgestimmt (dezente Farben und matte Oberflächen)

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Werbeanlagen



Kostengünstig und schön - Werbeanlage mit schlichten Profilbuchstaben

Neben der Warenpräsentation in Schaufenstern ist die Werbung für den eigenen Laden ein Bedürfnis eines jeden Händlers, Dienstleisters und Gastronomen. Aber Werbeanlagen sollten sich harmonisch in das Erscheinungsbild und den architektonischen Aufbau einer Fassade einfügen. Das bedeutet, dass beim Anbringen von Werbeträgern vorhandene Achsen und Fluchten der Fassade aufgenommen werden sollten und sich der Werbeträger in Größe, Form und Proportion an das Gebäude anpassen soll.

Vorbilder für Werbung, die sich gut mit dem Gebäude vertragen, findet man vorwiegend bei den direkt auf der Fassade aufgemalten Schriftzügen oder den schmiedeeisernen Auslegern. Eine weitere Variante für Werbeschriftzüge ist das Anbringen von Metallbuchstaben. Insbesondere Buchstaben aus matten Metallen in dunkler Farbgebung fügen sich gut in das Erscheinungsbild ein.

Als Werbeanlagen gelten entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ortsfeste Anlagen, die mit einer baulichen Anlage befestigt sind und damit dauerhaft in den öffentlichen Raum wirken. Dazu zählen beispielsweise Beschriftungen und Embleme, Profilbuchstaben, Beschriftungen auf Schildern und Markisen, Leuchtschriften, Leuchtkästen, Ausleger.

Die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung und Beurteilung einer Anlage erfolgt u.a. nach Aspekten der Stand- und Verkehrssicherheit sowie der Gestaltungsqualität. Letzteres bemisst sich durch die Anlage selbst, durch die Bezugnahme auf das Gebäude sowie durch die Wirkung auf das Straßen- und Ortsbild.

Welche Werbeanlagen gibt es ?

Grundsätzlich wird in die Fassadenbeschriftung, Profilbuchstaben aus Putz oder Stahl, Tafel- oder Kastenrahmensysteme parallel zur Fassade und Kästen oder Schilder als Ausleger unterschieden.



Schlichte und zurückhaltende Werbeanlagen wirken hochwertig. Es gibt vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für dezente Werbung

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Werbeanlagen



Anordnung von Werbeanlagen möglichst in der Erdgeschosszone

Flächen für Werbeanlagen

Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschossbereich zuzuordnen. Sofern es die Besonderheiten der bestehenden Fassade erfordern, z.B. bei einem tief liegenden Geschossgesims, kann sie ausnahmsweise im 1. Obergeschoss liegen.

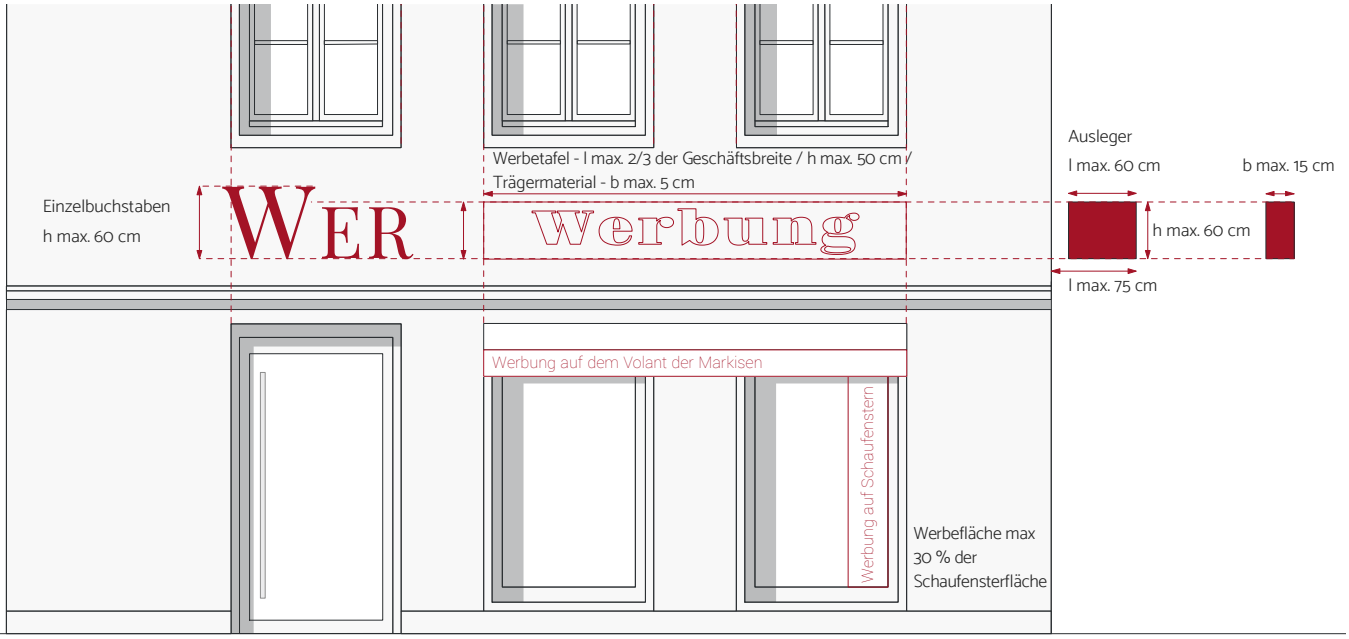
Anordnung von Werbeanlagen

In der Anordnung von Werbeanlagen sind die architektonischen Besonderheiten des Gebäudes zu berücksichtigen. Charakteristische Gebäudedetails wie beispielsweise Fassadengliederungs- und Zierelemente sollten freigehalten werden. Bei der Ausrichtung von Werbeanlagen sollten Fluchten und Achsen der Fassade aufgenommen werden.

Anzahl von Werbeanlagen je Gewerbeeinheit

Die vielerorts zu beobachtende Überfrachtung des öffentlichen Raums mit Werbeanlagen führt zu einer Beeinträchtigung und Abwertung der städtebaulichen Gestalt. Die quantitative Beschränkung von Werbeanlagen ist ein erster Schritt zur kontrollierten Entwicklung. Zu empfehlen ist die Anbringung einer Werbeanlage je Gewerbeeinheit sowie eines Auslegers als Kasten oder Schild.

Werbeanlagen in Form von dezenter Schaufensterbeklebung (Folienschriften u. a.) sollten 30% der Schaufensterfläche nicht überschreiten. Von vollflächigen und farbintensiven Schaufensterbeklebungen ist grundsätzlich abzusehen, da diese das Ortsbild negativ beeinflussen.



Werbeschrift, Schilder und Ausleger sind in Farbigkeit und Proportion aufeinander abgestimmt

Beleuchtung von Werbeanlagen

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, Werbeanlagen durch Strahler mit farbneutralem Licht anzuleuchten. Jedoch müssen sich die Strahler gestalterisch unterordnen. Beim Einsatz von Einzelbuchstaben ist heutzutage der klassische Leuchtbuchstabe nicht mehr notwendig. Die LED-Beleuchtungstechnik macht das Hinterleuchten von Einzelbuchstaben auch mit flach ausgeprägten Profilen bzw. Zargen möglich.

Auf wechselndes, bewegtes, farbiges oder blendendes Licht sowie Leuchtkästen, die als Gesamtkörper ausgeleuchtet sind, sollte verzichtet werden.

EMPFEHLUNGEN WERBEANLAGE

- Sorgsame, in Schriftart, Größe, Platzierung, Farbgebung und Materialität auf die Fassade abgestimmte Gestaltung von Werbeanlagen
- Platzierung von Werbeanlagen innerhalb /direkt oberhalb der Erdgeschosszone
- Bevorzugter Einsatz von aufgemalten Schriftzügen oder schlichten Metallbuchstaben
- Sanierung historischer, handwerklich gefertigter Ausleger bzw. schlichte Neuanfertigungen aus Stahl
- Schilder, Werbetafeln und Kästen sollten eine Größe von max. 0,60 m x 0,60 m nicht überschreiten, können im Einzelfall auf die Fassade abgestimmt werden
- Dezente und blendfreie Beleuchtung der Werbeanlage durch untergeordnete Strahler oder Hinterleuchtung
- Möglichst nur eine Werbeanlage je Gewerbeeinheit sowie ein Ausleger



GESTALTUNGSEMPFEHLUNG
Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung belebt die Fassade und den öffentlichen Raum

Grün in Form von Spalierobst, Kletterrose, Efeu oder Wein bringt Leben und Farbe ans Gebäude und schafft Atmosphäre im öffentlichen Straßenraum und in privaten Hofbereichen. Je nach Eigenschaft der Pflanzen benötigen diese Kletterhilfen. Die Rankgerüste können filigran aus Holz, Stahl oder Stahlseilen ausgeführt werden.
Selbstklimmer wie Efeu oder wilder Wein benötigen keine Kletterhilfe. Nur bei Jungpflanzen kann es nötig sein, die Triebe zu heften, bis sich sichere Haftwurzeln entwickeln. Ungünstig sind hier Wandverkleidungen, da die Haftwurzeln nicht ausreichend Halt finden. Schlinger wie zum Beispiel Blauregen benötigen Kletterhilfen, die sie umwinden können. Sie eignen sich daher zur vertikalen Betonung hoher Wände. Ranker wie die Wald- und Weinrebe benötigen ebenfalls ein Klettergerüst, um sich daran hoch zu hangeln. Spreizklimmer sind Sträucher mit langen Trieben, die sich durch rückwärtsgerichtete Zweige am Spalier einspreizen und so nach oben wachsen. Bei freiem Stand entwickeln sich Büsche.
Schnellschlinger wie zum Beispiel die Prunkwinde eignen sich für das erste Jahr, solange die ausdauernden Schlinger noch jung und schwach sind.

Welche Kletterpflanzen eignen sich zur Fassadenbegrünung ?

Ranker: Wald- und Weinreben

Schlinger: Blauregen

Schnellschlinger: Glockenrebe oder Prunkwinde

Selbstklimmer: Wilder Wein, Efeu

Spreizklimmer: Kletterrose

EMPFEHLUNGEN FASSADENBEGRÜNUNG

- Belebung und Bereicherung der Fassade durch Spalierobst und Kletterpflanzen, z.B. Blauregen, Glockenrebe oder Prunkwinde, Wald- und Weinreben, Kletterrosen, Wilder Wein und Efeu
- Rankhilfen oder -gerüste aus Holz, Stahl oder Stahlseilen anbringen
- Traufbeete für den Wurzelraum anlegen







Das Spalier als Gestaltungselement der Fassade



Kletterrosen beleben durch ihre Blüte

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Einfriedung

Der Holzlattenzaun als Einfriedung hat im Altort Westheim eine lange Tradition. In Kombination mit einer Mauer schafft er Distanz und bietet Schutz an den belebten Straßen und ist bestens in der Lage, eine Kante zum öffentlichen Raum zu bilden.

Der Holzlattenzaun lässt der Lebendigkeit der Natur durch seine schlichte Ausführung den Vortritt. Er schafft zwar deutlich Trennung zwischen öffentlichem Raum und privatem Garten, aber ermöglicht dennoch Durchblicke. Einfriedungen dieser Art prägen durch ihre Anordnung und Gestaltung entscheidend den Charakter des Straßenraums und des Ortsbilds.

Eisenzäune in einfacher und schöner Handwerkskunst verdeutlichen die Grenze, schützen das Grundstück, ermöglichen dabei Offenheit, Durchblicke und räumliche Bezüge. Sehr reizvoll wirken sie in Verbindung mit Pflanzen.

Als „lebendige" Einfriedung wirken vor allem Hecken in Form von Schnitthecken sowie frei wachsende Hecken aus Wild- und Blütensträuchern. Diese Art von Bepflanzung stellt nicht nur für das Grundstück selber einen grünen Saum dar, sondern wirkt auch auf das Ortsbild belebend. Vermeiden sollte man Koniferenhecken, die starr, leblos und düster wirken.

EMPFEHLUNGEN EINFRIEDUNG

- Erhaltung und Sanierung historischer Zäune, Mauern, Geländer und Hoftore
- Einfriedung der Grundstücke durch Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung und Zwischenräumen
- Restaurierung und Neuerstellung von Metallzäunen und schmiedeeisernen Geländern/ Toren nach historischem Vorbild
- Einfriedung durch Mauern zur Schaffung klarer Raumkanten zum Straßenraum
- Einfriedung durch Hecken, Hinterpflanzung von Zäunen
- Herstellung eines grünen Mauerfußes (Mauerbeetes)



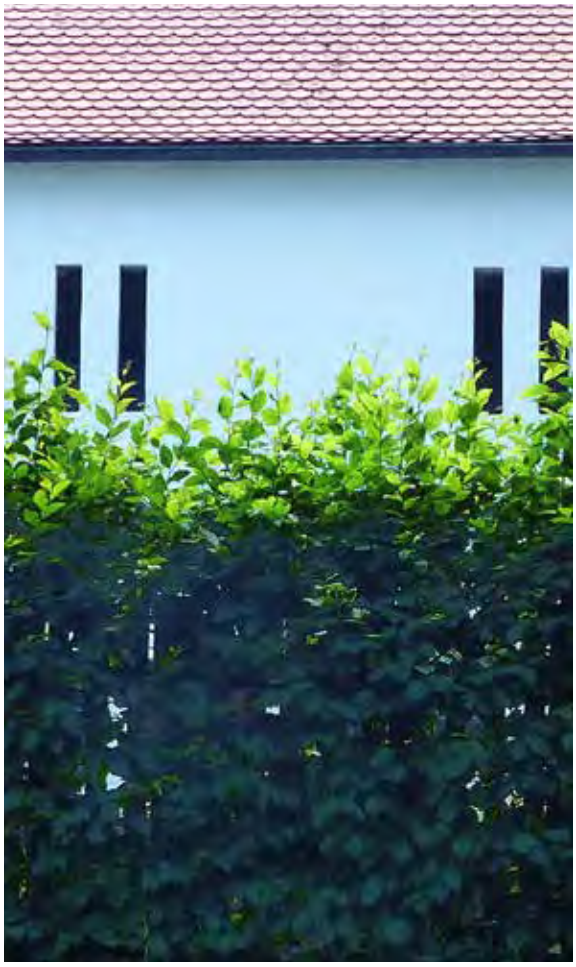
Die Mauer bietet Schutz zum öffentlichen Raum



Der Holzlattenzaun als klassisches Element



Eisenzäune ermöglichen Einblicke auf das Grundstück



Hainbuchenhecken wirken lebendig und tragen zur Begrünung des öffentlichen Raums bei

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Garten und Höfe





Private Grünräume im Stadtteil erweitern die Wohnräume im Freien

Neben den typischen Nutz- und Bauerngärten prägen heute sehr unterschiedlich große Hausgärten das Sanierungsgebiet. Diese wertvollen Grünräume schaffen Qualität für das Ortsbild und sollten erhalten, gepflegt, wiederhergestellt und weiterentwickelt werden.

Vorgärten schaffen Distanz zum öffentlichen Raum, schützen die private Sphäre und bringen Grün ins Straßen- und Ortsbild. Hausgärten sind Wohnräume im Freien. Sie erweitern die Nutzfläche des Hauses, bieten den Bewohnern Genuss und Aufenthalt, Bewegung beim Gärtnern und Freude am Wachstum der Pflanzen. Bauerngärten nach historischem Vorbild stellen eine schöne Möglichkeit der Bepflanzung dar. Hier tragen insbesondere Zierpflanzen wie Gladiolen, Dahlien oder Herbstastern zu dem Gesamtbild bei und bringen zu unterschiedlichen Jahreszeiten Farbe aufs Grundstück.

Maßnahmen, die eine Verbesserung des Wohnumfelds und der Freiraumqualitäten mit sich bringen, sind förderfähig, da sie den Wohnwert in der Ortsmitte Westheims heben.

EMPFEHLUNGEN GARTEN

- Gestaltung von Haus-, Nutz- und Bauerngärten
- Gestaltung von Vorgärten und privaten Vorbereichen
- Verwendung heimischer Pflanzenarten
- Flächenentsiegelung und gärtnerische Gestaltung von Brachflächen
- Schutz des raumprägenden Baumbestands
- Gestaltung öffentlichkeitswirksamer Freiflächen an Neubauten

Welche heimischen Pflanzenarten eignen sich zur Begrünung der Gärten und Höfe ?

Großkronige Bäume:
Z.B. Spitzahorn, Hainbuche, Winterlinde

Kleinkronige Bäume:
Z.B. Feldahorn, Zierapfel, Eberesche

Sträucher für Schnitthecken:
Z.B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster

Sträucher für freiwachsende Hecken:
Z.B. Felsenbirne, Sommerflieder, Wildrose

Stauden für Halbschatten und Schatten:
Z.B. Schleier-Frauenmantel, Herbst-Anemone

Lichtgeeignete Stauden:
Z.B. Gold-Schafgarbe, Sonnenauge, Pfingstrose



Viele Freiflächen und Höfe stehen heute der Wohnnutzung zur Verfügung und können das knappe Angebot an Gärten in der Ortsmitte erweitern.
Während wasserundurchlässige Asphaltbeläge auf eine Autonutzung schließen lassen, laden Pflaster mit offenen, begrünten Fugen zum Verweilen ein: Je größer die Fugenausbildung und je versickerungsoffener ein Belag, desto leichter können sich Gräser und Pflanzen ansiedeln und das Grundstück beleben.

Schotterrasen ist eine der dankbarsten Befestigungen. Er lässt Niederschläge ebenso versickern wie Natursteinpflaster und gibt auch stark beanspruchten Flächen dauerhaften Halt. Für viele Situationen wie Zufahrten, Wege und Plätze reicht als Befestigungsart die wassergebundene und splittabgestreute Decke. Sie hält den wichtigsten Anforderungen stand, ist preiswert zu erstellen und wirkt stets lebendig in der Oberfläche.

Natursteinpflaster aus Granit ist regional typisch, schön und dauerhaft. Es gibt unterschiedliche Größen, Farben zwischen Gelb und Grau, verlegt wird es in Reihen oder Bögen. Alternativ kann auch ein Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz Verwendung finden.
Enge Höfe lassen sich durch Pflanzbeete als Wohnräume im Grünen gestalten. Oft schützen die umliegenden Mauern vor Blicken der Nachbarn und schaffen so eine private Sphäre.

EMPFEHLUNGEN HÖFE

- Abbruch ungenutzter, baufälliger Nebengebäude und Neugestaltung der Hofflächen
- Schaffung von Zonen für Aufenthalt, Erschließung und Parken
- Entsiegelung asphaltierter Hofflächen
- Gestaltung mit Pflaster, Kies- oder Schotterrasen, wassergebundene Decken
- Erweiterung der Vegetationsfläche durch Pflanz-,Trauf- und Mauerbeete
- Neugestaltung und Begrünung vorhandener Stellplatzflächen z.B. mit Rasenliner
- Freiflächengestaltung bei Nachverdichtung von Hofflächen durch Neubau

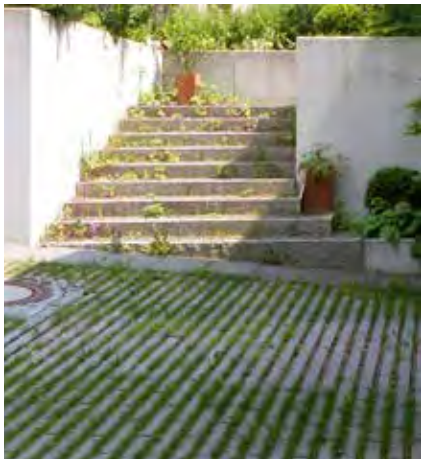
Abbildung links:
Aufwertungsmöglichkeit durch Zonierung, Entsiegelung und Begrünung von Hofflächen



Natursteinpflaster



Schotterrasen



Rasenliner

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Öffentlicher Raum

Straßen, Wege und Plätze prägen in besonderem Maße das Erscheinungsbild des Ortes. Der öffentliche Raum ist damit ein wesentlicher Bestandteil des Orts- und Stadtgefüges. Er ist der Ort, an dem das Leben stattfindet: Er hat soziale und kulturelle Bedeutung; er hat Aufenthaltsfunktion und ist Ort für öffentliche Veranstaltungen. Als Begegnungsort fördert er Kommunikation und Feste, als Markt ist er Ort des Austausches von Waren und Dienstleistungen, als Verkehrsraum leistet er einen Beitrag zur Mobilität.

Öffentliche Räume wie die Von-Rehlingen-Straße prägen das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Neue Mitte Westheim".

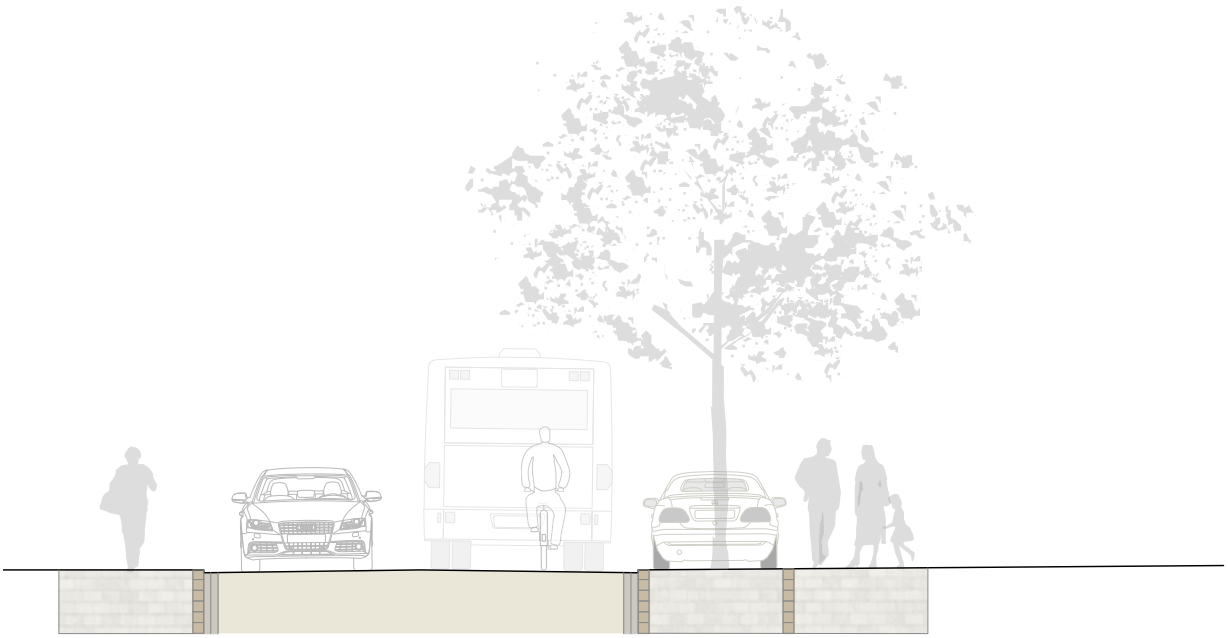
Zur Stärkung des Altortes als räumliche Mitte sollen die Qualitäten der Von-Rehlingen-Straße und die Aufenthaltsqualitäten verbessert werden. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes hat zudem Vorbildcharakter für die privaten Maßnahmen.

Die Neugestaltung der Von-Rehlingen-Straße zum Kommunikations- und Verkehrsraum stellt damit eine Schlüsselmaßnahme der Altortentwicklung dar. Dabei muss neben der Berücksichtigung der verkehrlichen Belange auch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität eine maßgebliche Rolle spielen. Für den zentralen Bereich bleibt die Verkehrsfunktion zwar weiterhin von Bedeutung, die Gestaltung der Straße muss aber insbesondere im Zentrum die Auswirkungen auf das Ortsbild berücksichtigen.
Die Fahrbahnbreite sollte hier deshalb zu Gunsten erweiterter Fußgängerbereiche und Parkplätze reduziert werden. Durch Baumreihen kann der Straßenraum aufgewertet und der innerörtliche Bereich auch räumlich definiert werden. Straßenbegleitende Parkplätze können unter den Bäumen angeordnet werden.
Die Sicherheit für Fußgänger ist besonders im Umfeld des Seniorenzentrums durch einen Ausbau von Querungsstellen herzustellen. Zudem ist die Integration barrierefreier Bushaltestellen sowie die Anbindung der Radwanderrouten konzeptionell zu berücksichtigen.

Entlang des Straßenraumes sollen unterschiedliche Plätze als Treffpunkte und Begegnungsorte geschaffen werden. Dabei stellt die Gestaltung eines zentralen Platzes als Ortsmitte im Bereich des Seniorenzentrums Notburga eine wichtige Sanierungsmaßnahme dar.


30

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Öffentlicher Raum



Aufwertung der Von-Rehlingen-Straße durch Zonierung und Begrünung

Durch eine Neuorganisation der Von-Rehlingen-Straße und Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 5,50 - 6,0 m kann der Straßenraum zeitgemäß und barrierefrei gestaltet werden. So lassen sich Mindestgehwegbreiten von 1,80 m, Flachborde, Querungshilfen und Leitlinien sowie die Gestaltung einer verkehrsberuhigten Ortsmitte (Tempo 30) realisieren.

Die asphaltierte Fahrbahn kann an den zentralen Plätzen durch helle Zuschlagstoffe farblich abgesetzt werden. So sind die Aufenthaltsräume markiert, ohne dass störende Abrollgeräusche für die Anwohner entstehen. Im Bereich der Gehsteige und Fußwege lässt sich eine gute Begehbarkeit durch Gehwegplatten herstellen. Ein Betonstein mit Natursteinvorsatz (z.B. SCADA nativo, Fa. Godelmann) eignet sich hierfür hervorragend und wirkt hochwertig. Eine farbliche Mischung von Muschelkalk- und Grautönen und eine Verlegung in wilden Reihen macht den Belag lebendig und zudem unempfindlich.
Der zentrale Platz sollte als Altortmitte hochwertig gestaltet werden und sich von den angrenzenden Freianlagen in seiner Materialität deutlich absetzen. Zur Stärkung des Ortsbilds und zur Schaffung von Atmosphäre und Aufenthaltsqualität eignet sich hier z.B. ein Granit-Kleinsteinpflaster, das in Teilbereichen auch versickerungsoffen oder als Rasenfugenpflaster verbaut werden kann.
Im Begrünungskonzept sollte eine lineare Begrünung des Straßenraums sowie eine akzentuierte Begrünung der Plätze durch größere Solitärbäume und Pflanzbeete verfolgt werden.

Ein ruhiges Gesamtbild des öffentlichen Raums lässt sich durch eine schlichte und einheitliche Möblierung erreichen. Eine gesamtheitliche Ausführung aller Ausstattungselemente im Farbton DB 703 (Eisenglimmerbeschichtung, matt) ist dabei zielführend.

EMPFEHLUNGEN ÖFFENTLICHER RAUM

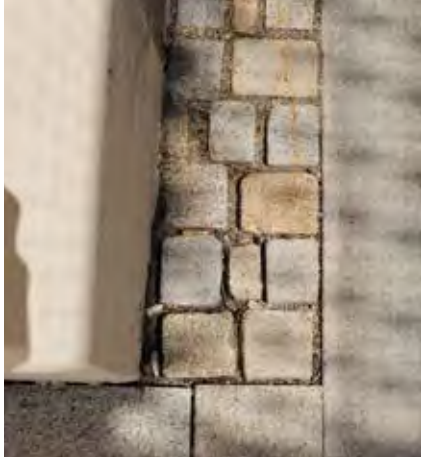
- Schaffung zentraler Platz- und Begegnungsräume
- Aufwertung des Straßenraums durch Zonierung und Begrünung
- Fahrbahnmaterial: Asphalt, im Platzbereich mit hellen Zuschlagstoffen
- Gehwegmaterial: Betonsteinplatten mit Natursteinvorsatz
- Zentrale Plätze: Kleinsteinpflaster vorzugsweise aus Naturstein
- Herstellung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Gestalterische Einbindung eines Leitsystems
- Entwicklung eines Beleuchtungs- und Beschilderungskonzeptes
- Einheitliche Möblierung in Form, Materialität und Farbe (DB 703)



Eine Alternative zur Überpflasterung der Fahrbahn stellt der Asphaltbelag mit hellen Zuschlagstoffen dar



Gehwegplatten ermöglichen eine gute Begehbarkeit für alle Bewohner und wirken, in wilden Reihen verlegt, lebendig





Kleinsteinpflaster betont den zentralen Platz und vermag es, Atmosphäre im Altort zu schaffen



Die Mastleuchte Siteco City-Light plus interpretiert die Form der klassischen Laterne





Die Bank "Binga" der Fa. Runge stellt ein robustes, modulares System dar. Als Hockerbank, Rückenlehnenbank oder in seniorengerechter Ausführung ist sie vielseitig einsetzbar



Rundbänke bieten sich auf Plätzen im Zusammenhang mit Pflanzen und Bäumen an





Passend im Farbton DB 703 sollten alle Möblierungselemente ergänzt werden

Öffentlicher Raum - Mobilitätspunkt Bahnhof Westheim



Eine Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes als „Neuen Mitte“ stärkt den Mobilitätspunkt, aber auch die Läden und Dienstleister in der Hindenburgstraße.

Durch die Nähe zum Universitätsklinikum Augsburg ist der Bahnhof Westheim ein wichtiger Ankunftspunkt für Berufspendler, aber auch für die Bewohner der Stadt Neusäß stellt er eine wichtige Anbindung dar. Der Bahnhof Westheim soll nun als Mobilitätspunkt weiter ausgebaut werden. Im Zuge des Ausbaus ist die Einrichtung eines barrierefreien Bussteigs sowie der Neubau eines P&R Platzes an der Westheimer Straße geplant. Mit der Maßnahme sollen die verschiedenen Verkehrsmittel am Bahnhaltepunkt gebündelt werden.

Im Zuge des 3-gleisigen Ausbaus der Bahntrasse Ulm-Augsburg plant die Stadt Neusäß zudem den Neubau der Bahnunterführung in der Westheimer Straße sowie eine Verlängerung der bestehenden Fußgängerunterführung im Bereich der Bahnsteige, womit das innerstädtische Straßen- und Wegenetz gestärkt wird.

Zur Förderung der E-Mobilität sollte eine Ladestation für Elektrofahrzeuge vorgesehen werden. Auch Carsharing-Fahrzeuge können die Mobilitätsangebote hier sinnvoll ergänzen.

Fahrradabstellmöglichkeiten in Form von Fahrradbügeln vor dem Bahnhof sowie überdachte Fahrradstellplätze mit E-Bike-Ladestation sind wichtig für Besucher, Pendler und Schüler.

Ein Informationspunkt für Fahrgäste und Besucher sowie die Beschilderung im Bahnhofsumfeld sollte im Beschilderungskonzept berücksichtigt werden. Aus stadtgestalterischen Gründen eignet sich hierfür, wie bei der Ausführung der Ausstattungselemente, eine Gestaltung im Farbton DB 703.



Einrichtung eines barrierefreien Bussteigs am Bahnhof





Informationspunkt und Beschilderung



Neubau Park&Ride-Stellplätze



Förderung der E-Mobilität



Schaffung von Carsharing-Angeboten



E-Bikeladestation mit Akkuschließfach



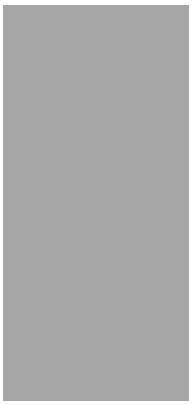
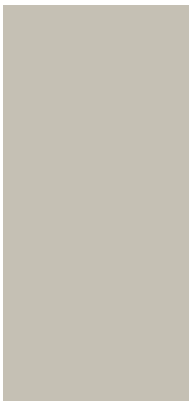
Fahrradbügel auf dem Bahnhofsvorplatz



Überdachte Fahrradstellplätze für Pendler

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Öffentlicher Raum - „Neue Mitte“ Bahnhofsvorplatz



Mit der Neugestaltung der „Neuen Mitte“ soll einerseits der Bahnhofsvorplatz als Ankunftspunkt aufgewertet, andererseits die Ortsmitte als Aufenthaltsraum gestärkt werden.

Zum Ausgleich des bestehenden Niveauunterschieds zwischen Hindenburgstraße und Bahnhof sind Sitzstufen und eine Plattform geplant, welche die wesentlichen Platzelemente bilden. Neben der Einbindung des raumprägenden Baumbestands sollen weitere Bäume und Pflanzbeete zur Platzbegrünung ergänzt werden. Zur Belebung des Platzes ist die Anordnung eines Brunnens vorgesehen, der vor allem für Kinder als Anziehungspunkt wirkt. Auf dem Platz stehen Verweilelemente in Form von Bänken und Sitzstufen zur Verfügung.
Zugunsten der Aufenthaltsqualität sollte der Bahnhofsvorplatz möglichst autofrei gehalten werden.
Neben der Umgestaltung des öffentlichen Raums spielt bei der Standortentwicklung die Sanierung und Umnutzung des historischen Bahnhofgebäudes eine wichtige Rolle. Eine ortsgerechte Gebäudesanierung und eine Gastronomie- und Hotelnutzung mit Außenbestuhlung könnten zur nachhaltigen Stärkung der Ortsmitte beitragen. Zudem würde ein Kiosk im Gebäudeanbau das Angebot für Pendler sinnvoll ergänzen.

Von der Aufwertung und Belebung des Areals wird auch der Ladenbesatz in der Hindenburgstraße profitieren. Um die Geschäftslage langfristig zu sichern, soll der bestehende P&R-Platz in der Hindenburgstraße zukünftig als Kundenparkplatz für Läden und Gastronomie zur Verfügung stehen.

Die Materialien im Sanierungsgebiet sollten einheitlich gewählt werden, um ein geschlossenes Ortsbild zu erreichen.

Ein Plattenbelag erfüllt die Anforderungen an Mobilität im Bahnhofsumfeld. Die Aufenthaltsbereiche können hier durch Kleinsteinpflaster oder wassergebundene Decken abgesetzt werden. Die Asphaltdeckschicht mit hellen Zuschlagstoffen bietet sich für die Gestaltung von Bereichen mit hoher Belastung an.

Ausstattungsgegenstände und Sonnenschutz in dezenten Farben wirken zurückhaltend und hochwertig.



Leuchtstelen passen gut in die Neue Mitte



Niveauausgleich durch Sitzstufen



Aufwertung des Bahnhofsgebäudes mit Gastronomie, Hotelnutzung und Kiosk



Brunnen als Anziehungspunkt



Außengastronomie sorgt für eine Belebung des Bahnhofsvorplatzes



Platzbegrünung durch Ergänzung des Baumbestands



GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

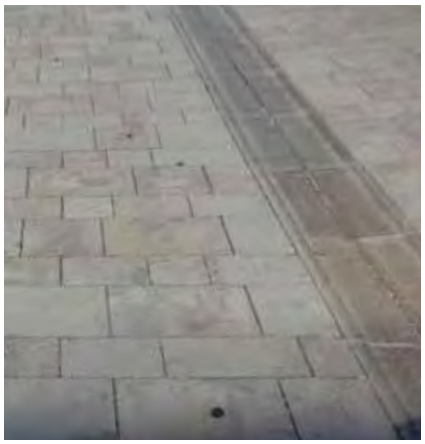








Dunkle Rippenplatten an Bushaltestellen und Überwegen wirken weniger störend



Leitlinien lassen sich auch durch Einfassungen oder Entwässerungsrinnen herstellen



In Pflaster eingefräste Leitsysteme sind vielseitig und wirken homogen

Die Barrierefreiheit ist ein übergeordnetes Ziel bei der Neugestaltung des öffentlichen Raums. Das beinhaltet auch die Integration von durchgängigen, taktilen Leitsystemen im Rahmen der Ortssanierung. Besonders im Bereich des Bahnhofs, an Bushaltestellen und vielbefahrenen Überwegen sind die Belange von Menschen mit Behinderung zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Störungen im Ortsbild sollen sich vor allem die Leitsysteme für blinde und sehbehinderte Menschen in „Maß und Ziel" einfügen und, wo möglich, geschickt mit vorhandenen Linienführungen kombiniert werden.

Zur Integration eines Leitsystems in das Ortsbild können anstelle der standardmäßigen Rippen- und Noppenplatten eigenständige Lösungen realisiert werden.
Es muss grundsätzlich eine deutliche Differenzierung in der Oberflächenbeschaffenheit erreicht werden, die taktil zu erfassen ist. So setzt sich zum Beispiel die feine Oberflächenstruktur der Gehwegplatte deutlich von einer groben Natursteineinfassung ab.

Alternativ können Leitlinien in den Pflasterbelag eingefräst werden. Diese Variante ermöglicht Orientierungslinien und -felder und sichert gleichzeitig eine Homogenität im Material.

Für eine durchgängige Linienführung können auch innere Leitlinien wie Gebäudekanten, Grundstücksmauern, Bordsteine, Trennstreifen zwischen unterschiedlichen Nutzungsbereichen oder Entwässerungsrinnen genutzt werden.

Leitsysteme sind durchgängig und klar zu konzipieren und in die Gestaltungskonzepte zu integrieren.

Unterschiedliche Zonen wie Bewegungs- und Aufenthaltsbereiche sollen durch Bodenindikatoren deutlich voneinander abgegrenzt werden.

Als Bodenindikatoren eignen sich im Sanierungsgebiet z.B. Bordsteine, raue Natursteinzeilen, Gliederungsstreifen, Einfassungen und Entwässerungsrinnen.

Abbildung links:
Leitsysteme sollen ortsgerecht gestaltet und konzeptionell eingebunden sein

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum



Barrieren durch Stufen an Ladeneingängen in der Hindenburgstraße

Für die Durchführung von Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist in der Regel die Stadt Neusäß zuständig. Darüber hinaus sind jedoch auch private Aktivitäten erforderlich. Dies betrifft insbesondere Sondernutzungen im öffentlichen Raum sowie Geschäftseingänge oder auch Zugänge zu privaten Anwesen.

Sondernutzungen im öffentlichen Raum wie Gastronomiebestuhlung, ausgestellte Waren und Werbeaufsteller etc. sollten durch organisatorische Maßnahmen reguliert und so begrenzt werden, dass eine Barrierefreiheit im öffentlichen Raum gesichert bleibt. Eine kritische Betrachtung von Sondernutzungserlaubnissen aus der Perspektive der Barrierefreiheit kann hier hilfreich sein.

Mit dem kommunalen Förderprogramm können auch private, barrierefreie Umbauten unterstützt werden. Damit besteht die Möglichkeit, auf Grundlage gestalterischer Leitlinien private und öffentliche, baulich-investive Maßnahmen abgestimmt zu realisieren.
Darüber hinaus führt eine intensive Öffentlichkeitsarbeit, Information, sowie eine frühzeitige Einbindung von möglichst vielen Akteuren und Betroffenen in den laufenden Planungs- und Umsetzungsprozessen zur Sensibilisierung.

Zu bedenken ist, dass eine flächendeckende Barrierefreiheit, bedingt durch Planungsaufwand, personelle Ressourcen und begrenzte finanzielle Mittel ein langfristiges Planungs-

Allgemeine Grundsätze

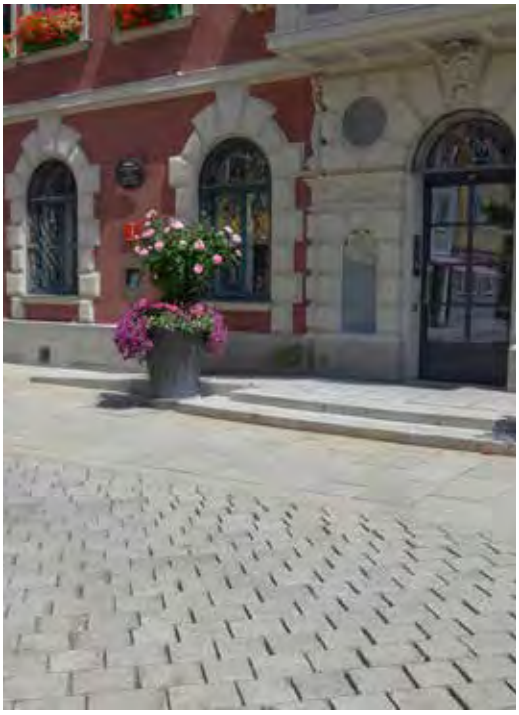
Der öffentliche Raum soll für unterschiedliche Nutzungsinteressen zur Verfügung stehen.

Sondernutzungen in öffentlichen Bereichen dürfen nicht den Verkehr behindern. Insbesondere sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Fußgängerverkehrs von mobilitätseingeschränkten Personen zu gewährleisten.

Durch Warenauslagen, Kundenstopper oder Gastronomiebestuhlung darf die Durchwegung nicht versperrt werden. Durchgangsbreiten von 1,50 m sind in der Regel für Fußgänger freizuhalten.



Hilfestellung durch mobile Rampen



Gestalterische Integration von Rampen



Rampen in Kombination mit Sitzblöcken

ziel ist und die Umsetzung nur schrittweise erfolgen kann. Barrierefreiheit ist deshalb vor allem dort zu schaffen, wo hoher Publikumsverkehr gegeben ist und wichtige Verbindungen bestehen. Impulsprojekte bieten hier die Möglichkeit, kurzfristig durchführbare Maßnahmen öffentlichkeitswirksam zu vermitteln und schaffen Bereitschaft und Motivation bei privaten Akteuren.

Im Rahmen des Programms „Bayern Barrierefrei 2023" hat der Freistaat Bayern einen Leitfaden für Städte und Gemeinden aufgelegt, der als Hilfestellung bei der Umsetzung zur Barrierefreiheit dient. Dieser Leitfaden zeigt auf, wie eine strukturierte Herangehensweise zur Erarbeitung eines kommunalen Aktionsplans aussehen kann.

Weitere Informationen sind erhältlich unter: (https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/sug/die_barrierefreie_gemeinde_barrierefrei.pdf)

Herstellung von barrierefreien Gebäudezugängen

An vielen öffentlichen Gebäuden und Geschäften in der Ortsmitte bestehen bereits ebenerdige Zugänge.

Vorhandene Stufen an den Laden- und Gebäudeeingängen stellen Barrieren dar. Diese können z.B. durch mobile oder kleinere Rampen ausgeglichen werden.

Abhängig von der örtlichen Situation sind verträgliche Lösungen zu entwickeln.

Maßnahmen zur Herstellung einer barrierefreien Gebäudeerschließung können über die Städtebauförderung bezuschusst werden.

Die Stadt Neusäß bietet im Rahmen des kommunalen Förderprogramms für die Eigentümer im Sanierungsgebiet eine kostenlose Gestaltungsberatung an.
Mit der Beratung können auch Möglichkeiten einer barrierefreien Erschließung überprüft und dargestellt werden.

3

Gestaltungsbeispiele

Hilfestellung und Empfehlung durch Beratung

Fassadensanierung
in der Hindenburgstraße

Neubau im Sanierungsgebiet
Innenentwicklung Wohnen - Seitzwiese

GESTALTUNGSBEISPIELE
Fassadensanierung in der Hindenburgstraße



Gebäudebestand Hindenburgstraße 5 - Ortsbildprägendes Wohnhaus mit Flachdachvorbau

Die Hindenburgstraße ist mit ihren zum Teil gut erhaltenden historischen Gebäuden, der baulichen Geschlossenheit und klaren Raumkanten ein für Westheim städtebaulich wichtiger Bereich. Darüber hinaus soll die „Neue Mitte" mit Einzelhandel- und Dienstleistungsangeboten als Ortsmitte gesichert werden. Zudem bildet der Gebäudebestand in der Hindenburgstraße eine Raumkante gegenüber des Bahnhofs und besitzt damit eine Entreewirkung.

Zur Aufwertung des Ortsbildes und Stärkung des Geschäftsstandortes können Maßnahmen zur Modernisierung, Instandsetzung und Fassadengestaltung über das kommunale Förderprogramm bezuschusst werden. Dies beinhaltet Maßnahmen wie z.B. Dachsanierung, Dachaufbauten, Fassadenanstriche, die Sanierung von Klappläden, die Erneuerung von Fenstern und Schaufenstern, den Rückbau funktionsloser Schaufenster oder die Herstellung von barrierefreien Zugängen. Auch eine Neuordnung und Aufwertung der Geschäftsvorbereiche kann zur Stärkung des Ladenbesatzes beitragen.

Beispielhaft zeigen die Gestaltungsmöglichkeiten, wie das Bestandsgebäude in der Hindenburgstraße 5 saniert werden kann. Durch einen Fassadenanstrich, neue Klappläden, eine Schaufenstersanierung und die Einbindung der Werbeschrift lässt sich ein gesamtheitliches und hochwertiges Erscheinungsbild erreichen.





Gestaltungsmöglichkeiten Hindenburgstraße 5 - Im Rahmen der Gestaltungsberatung können alternative Gestaltungsmöglichkeiten aufgezeigt und Farbvarianten entsprechend Ihren Vorstellungen eingearbeitet werden.



GESTALTUNGSBEISPIELE
Neubau im Sanierungsgebiet

Innenentwicklung Wohnen - Seitzwiese

Neben der Sicherung des Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Instandsetzung stellt die Entwicklung von Neubauvorhaben ein weiteres wichtiges Aufgabengebiet der Stadtentwicklung dar und ist vor dem Hintergrund zunehmenden Siedlungsdrucks sowie der Maßgabe der vorrangigen Innenflächenentwicklung ein wichtiges Handlungsfeld im Altort Westheims.

Dabei stellt die Seitzwiese ein innerörtliches Flächenpotenzial für Wohnen dar. Zur gesamtheitlichen Entwicklung der Fläche wurde ein ca. 1,3 ha großes Areal von der Hindenburgstraße bis zur ehem. landwirtschaftlichen Hofstelle Von-Rehlingen-Straße 23 untersucht. Während der Bereich entlang der Von-Rehlingen-Straße vor allem durch eine kleinteilige, historische Bebauung charakterisiert ist, befinden sich an der Bahnlinie die großen Gewächshäuser der Gärtnerei Reuß.

Das Strukturkonzept zeigt eine mögliche Bebauung in drei Entwicklungsstufen. Die erste Entwicklungsstufe sieht eine Bebauung der Seitzwiese vor. Durch verdichteten Einfamilienhausbau können hier kostengünstige Wohnangebote für junge Familien ergänzt werden. In einer zweiten Stufe kann die Wohnbauentwicklung im Süden fortgesetzt werden. Dabei wird das historische Langhaus erhalten und im Entwicklungskonzept mit eingebunden.

Mit einer Verlagerung oder Aufgabe des Gärtnereibetriebs könnten sich weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen ergeben und zusätzliche Doppel- und Reihenhäuser ergänzt werden.

Bestand
Das Areal zwischen Von-Rehlingen-Straße, Hindenburgstraße und Bahnlinie stellt ein innerörtliches Flächenpotenzial für Wohnen dar.



Entwicklungsstufe 1
Bebauung der Seitzwiese mit verdichtetem Einfamilienhausbau. Durch die Anordnung von Doppel- und Reihenhäusern an einem Wohnanger entstehen kostengünstige und interessante Angebote für junge Familien.



Entwicklungsstufe 2
Entwicklung der historischen Hofstelle Von-Rehlingen-Straße 23 durch Schaffung differenzierter Wohnangebote. Modellhafter Umbau des Langhauses zu seniorengerechten Wohnungen und Nachverdichtung von Geschosswohnungsbau.



Entwicklungsstufe 3
Verlagerung des Gärtnereibetriebs. Erweiterung verdichteter Wohnangebote unter Erhalt des historischen Gebäudebestands an der Von-Rehlingen-Straße. Erschließung der rückliegenden Wohnlage über einen neuen Stichweg.



GESTALTUNGSBEISPIELE
Neubau im Sanierungsgebiet





Die bauliche Ergänzung durch altortgerechte Baukörper stärkt das Ortsgefüge

Entscheidend für eine qualitätsvolle Nachverdichtung ist die Orientierung von Neubauten am historischen Gebäudebestand. Durch Gebäudeausrichtung, Proportion, Geschossigkeit und Dachform sind zahlreiche Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des typischen Ortsbausteins vorhanden.
Eine Neubebauung kann sich als 2-geschossiges Satteldachhaus gut in den Altort einfügen. Die Gebäude sollten als kompakte Baukörper in ortstypischer, reduzierter Formsprache ausgebildet werden. Knappe Dachüberstände, naturfarben gebrannte Ziegeleindeckungen und einzelne Dachgauben zur Belichtung der Dachgeschosse sichern die ruhige Dachlandschaft.

Die Vermeidung von Vor- und Rücksprüngen in der Fassade sowie die Integration von filigranen Balkonen und Vordächern in das architektonische Gesamtbild stärken die formale Geschlossenheit des Baukörpers.

Aber auch die Fassadengestaltung selber hat maßgeblichen Einfluss auf das Altortbild. Durch einen symmetrischen Aufbau und axiale Bezüge kann eine ruhige und ausgewogene Erscheinung erzielt werden. Typisch für Westheim sind schlichte Putzfassaden, die ursprünglich weiß gekalkt waren. Auch Anstriche in gedeckten Tönen fügen sich in das Ortsbild ein.

Fenster und Türen sind durch ihre Außen- und Innenraumwirkung ein entscheidendes Gestaltungselement des Hauses. Klassisch sind sie im stehenden Format in der Lochfassade verbaut. Die einzelnen Elemente sollten nicht zu groß ausgebildet werden, damit der Zusammenhang der Wandfläche erhalten bleibt. Bodentiefe Fenster bieten sich in der Erdgeschosszone zur Verbindung des Wohnraums mit dem Garten an. In den Obergeschossen sollten die Brüstungsbereiche, besonders im Bereich der Von-Rehlingen-Straße, geschlossen bleiben.

Die Prinzipien des historischen Ortsbausteins sollen bei einer Neubebauung fortgeführt werden:

Schaffung klarer Raumkanten durch Gebäude

Einfache, rechteckige Baukörper

Zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss

Steiles Satteldach mit knappem Überstand und natürlich gebranntem Tondachziegel

Einzelgauben oder Dachreiter zur Belichtung der Dachgeschosse

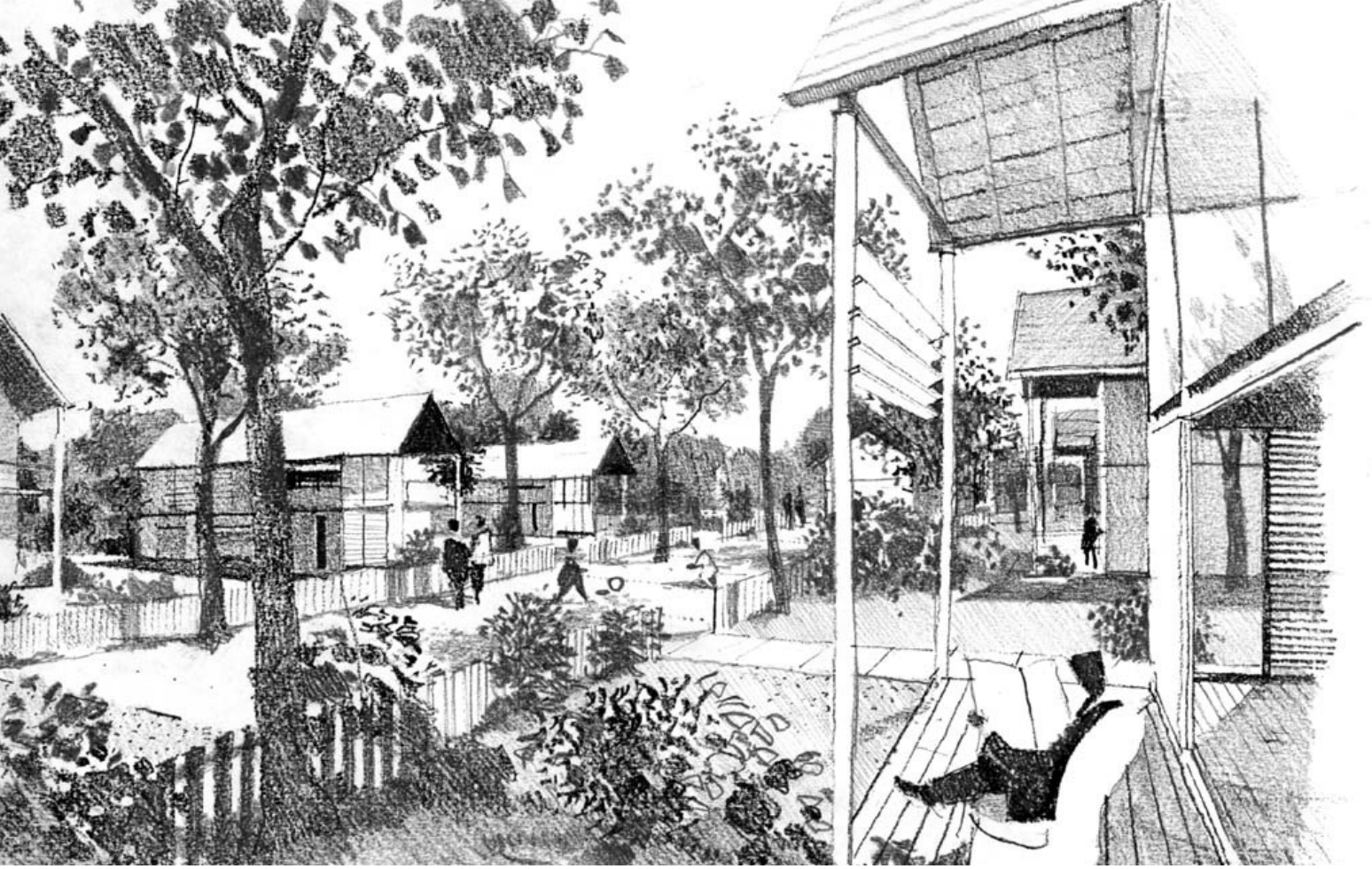
Keine Vor- und Rücksprünge oder größere Auskragungen in der Gebäudekubatur

Ortstypische Putzfassade mit Anstrich in weißen oder gedeckten Tönen

Lochfassade mit stehenden Wandöffnungsformaten

Abbildung rechts:
Das Strukturkonzept zeigt eine mögliche Wohnbauentwicklung an der Von-Rehlingen-Straße


II DH
II RH
Mischverkehrsfläche
Langenmantelplatz
II Bestand / Umbau
Seniorengerechter Wohnraum
Zufahrt TG
II Neubau
Sozialer Wohnungsbau



Die Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Flächen bestimmen maßgeblich die Freiraumqualität eines Quartiers

Lebenswerte Quartiere und Wohngebiete zeichnen sich durch eine hohe Qualität der Freianlagen aus. Hierbei sind neben sozialen und funktionalen auch ästhetische Aspekte von Bedeutung.

Bedingt durch unterschiedliche Eigentums- bzw. Zuständigkeitsverhältnisse, Nutzungsansprüche und Gestaltungsvorstellungen ist die Verständigung auf ein robustes und dauerhaftes Grundgerüst zur Sicherung der Freiraumqualität im Sinne aller Nutzer umso wichtiger. Insbesondere im Schnittbereich zwischen Privatem und Öffentlichem kommt diesen sensiblen Übergängen in der Zonierung und Ausgestaltung eine besondere Bedeutung zu. Dabei geht es nicht nur um persönliche Gestaltvorlieben der privaten Gärten, Vorgärten und Eingangsbereiche, die in Zeiten unbegrenzter Materialverfügbarkeit schnell überbordend in Erscheinung treten können.

Auch Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze, Wertstoff- und Müllbehälter, technische Anlagen sowie Garagen und Carports wirken auf gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsflächen und Wohnstraßen und können das Quartiersbild nachhaltig beeinträchtigen.

Durch den Einsatz dezenter, zur Umgebung passender Gestaltungselemente sollte versucht werden, die Bauherren bei der Wahl von Materialien, Formen und Farben in diesem Sinne zu unterstützen und nach Möglichkeit für alle Anwohner und Passanten eine angenehme, unaufdringliche Atmosphäre zu schaffen.

Wohnen am grünen Anger

Der Wohnanger erschließt das Quartier, steht aber gleichzeitig den Bewohnern als Aufenthaltsraum und Spielfläche zur Verfügung. Damit schafft er einen Ausgleich für die verdichteten Wohnformen und kleinen Grundstücke.

Die Vorgärten bilden einen grünen Puffer zwischen Wohn- und Erschließungsraum.

Carports und Stellplätze sind zwischen den Gebäuden angeordnet.



Wohnen für alle

Mit dem Umbau des Langhauses zu seniorengerechtem Wohnraum wird der modellhafte Umgang mit historischer Bausubstanz aufgezeigt.

Zudem können in Ergänzungsbauten Angebote für den sozialen Wohnungsbau geschaffen werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage ermöglicht ein hochwertiges Wohnumfeld. Einige Stellplätze sind für Besucher vor dem Gebäude angeordnet.

Durch die Gestaltung des „Langenmantelplatzes“, der zwischen dem Anwesen Von-Rehlingen-Straße 23 und dem Seniorenzentrum geplant ist, wird die soziale Mitte Westheims gestärkt.

Die Integration eines Nahversorgers unterstützt die Zentrumsfunktion und sichert die Angebote für Senioren im engeren Wohnumfeld.

Daneben stehen für die Bewohner autofreie Gemeinschaftsflächen und Mietergärten zur Verfügung.



4

Kommunales Förderprogramm

Richtlinie für das kommunale Förderprogramm der Stadt Neusäß

Gemäß Nr. 20 der Städtebau-Förderrichtlinien zum Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm IV - „Aktive Zentren“

Präambel

Gemäß den Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen in Bayern vom 08. Dezember 2006 können die Städte und Gemeinden im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms einen Teil ihres jährlichen Städtebauförderungskontingentes in ein kom-munales Förderprogramm, zugeschnitten auf ihre Bedürfnisse, einbringen.

Der Stadtrat der Stadt Neusäß hat am 31.03.2020 die Richtlinie für das kommunale Förderprogramm der Stadt Neusäß, gemäß Nr. 20 StBauFR, beschlossen. Das kommunale Programm wird im Rahmen des jeweiligen Städtebauförderungsprogramms, derzeit das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm VI Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, angewandt.

§1 Förderzweck

Das Programm dient der Beseitigung städtebaulicher Mängel und Missstände gemäß § 177 Abs. 3 BauGB an der Außenhülle von Gebäuden, der Verbesserung, Inwertsetzung und Pflege des Stadtbildes sowie dem Erhalt der charakteristischen und ortsbildprägenden Merkmale des Neusäßer Stadtteils Westheim.

Als Beitrag zur Begleitung des demographischen Wandels sind Maßnahmen zur Verbesserung des barrierefreien Zugangs zu den Gebäuden förderfähig.

Ergänzend dazu sollen ökologisch wirksame Maßnahmen auf den Grundstücken unterstützt werden.

§ 2 Räumlicher Förderbereich

Der räumliche Förderbereich erstreckt sich auf die gesamte Fläche des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Neue Mitte Westheim“ der Stadt Neusäß. Im Falle einer Sanierungsgebietserweiterung besteht die Möglichkeit der Ausweitung des Förderbereichs.

§ 3 Gegenstand der Förderung

Im Zuge der Anwendung des kommunalen Förderprogramms können bei Übereinstimmung mit den Sanierungszielen und den Vorschlägen aus dem Gestaltungshandbuch vorbehaltlich vorhandener Haushaltsmittel sowie der Zustimmung der Regierung von Schwaben die im Folgenden aufgelisteten Maßnahmen gefördert werden:

(1) Verbesserung der Fassadengestaltung und Sanierung der Gebäudeaußenhaut (Wände, Dach).

(2) Erhaltung und, soweit dies nicht möglich ist, Wiederherstellung stadtbildprägender Fassadenelemente wie z.B. Fenster, Türen und Schaufenster.

(3) Verbesserung und Neugestaltung von öffentlichkeitsrelevanten Freiflächen (private Plätze, Hofeinfahrten, Höfe, Gärten, Einfriedungen). Neben der Einfügung in das Stadtbild und der Funktionalität ist die ökologische Wirksamkeit einer Maßnahme zu beachten (Flächenentsieglung, Stadtklimaverbesserung, ressourcenschonender Umgang mit Grundstücksflächen und Baumaterialien).

(4) Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit der Gebäudezugänge / Eingangsbereiche sowie Außentreppen und Rampen unter Berücksichtigung der Belange der Ortsbildgestaltung und des Denkmalschutzes (wie beispielsweise untergeordnete Rampen, die sich stadtgestalterisch einfügen).

(5) Abriss von Nebengebäuden, Anbauten oder einzelner Bauteile im Zuge von Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Abs. 1-4, wenn dadurch eine gestalterische Aufwertung des Gebäudes oder der Freifläche erfolgt.

(6) Nicht gefördert werden:

1. Maßnahmen zur Modernisierung der Anlagentechnik
2. Kunststofffenster und beschichtete Alufensterbänke
3. Sonnenkollektoren, Solarzellen und Photovoltaikanlagen sowie Gebäudedämmung
4. Maßnahmen, die überwiegend zur Erhöhung des Nutzwertes der Gebäude beitragen
5. Maßnahmen, die im Rahmen des ordnungsgemäßen Bauunterhalts erbracht werden müssen und keine oder nur geringe gestalterische Verbesserungen bewirken

§ 4 Gestalterische Anforderungen

Die Grundlagen für die gestalterischen Anforderungen werden im aktuellen Gestaltungshandbuch dargestellt, welches vom Stadtrat gebilligt wurde.

Die gestalterischen Anforderungen an einzelne Maßnahmen sind vor der Antragstellung mit dem Bauamt der Stadt Neusäß abzustimmen.

§ 5 Förderungshöhe

Die Förderung beträgt laut Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR Nr. 20) maximal 30 % der förderfähigen Kosten. Bei begründeten Ausnahmefällen, insbesondere bei gemeinschaftlich genutzten Außenanlagen nach Nr. 20 StBauFR, können bis zu 50 % der Kosten als förderfähig anerkannt werden. Die Höhe der Förderung unterliegt der Einzelfallprüfung der Stadt Neusäß und der Regierung von Schwaben.

Die maximale Höhe der Förderung im Kleinmaßnahmen-Sammelprogramm beträgt 15.000,00 €. Bei umfangreicheren Maßnahmen, die der Erreichung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet dienen und die sich an den Gestaltungsgrundsätzen des Gestaltungshandbuches orientieren, kann durch die Stadtverwaltung eine Einzelförderung bei der Regierung von Schwaben beantragt werden.

Eine Förderung kommt grundsätzlich erst in Betracht, wenn die ermittelte Fördersumme mindestens 1.000,00 € beträgt (Bagatellgrenze). Die Förderung wird als einmaliger Zuschuss gewährt.

§ 6 Förderungsbedingungen

(1) Die Förderung entsprechend der Städtebauförderungsrichtlinien erfolgt unter dem Vorbehalt der ausreichenden Bereitstellung entsprechender Mittel durch die Stadt Neusäß und die Regierung von Schwaben. Die Stadt Neusäß entscheidet im Einzelfall, ob die Förderung im Vorfeld mit der Regierung von Schwaben abzustimmen ist. Die Zuwendungen stellen eine freiwillige Leistung der Kommune zur Förderung der Innenentwicklung dar. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.

(2) Die Maßnahmen sind nur förderfähig, wenn sie vor Ausführung mit dem Bauamt der Stadt Neusäß abgestimmt wurden. Die Maßnahmen müssen mit den vorliegenden städtebaulichen Planungen und Konzepten vereinbar sein. Die Vorgaben des kommunalen Förderprogramms in seiner jeweils aktuellen Fassung sind einzuhalten.

(3) Die festgelegten Leitlinien zur örtlichen Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen aus dem von der Stadt Neusäß beschlossenen Gestaltungshandbuch sind zu beachten.

(4) Wenn für die geförderten Bauteile anderweitige öffentliche Zuschüsse in Anspruch genommen werden, ist dies im Rahmen der Antragsstellung des Eigentümers nachzuweisen (Prüfung der Mehrfachförderung).

§ 7 Zuwendungsempfänger

Antragsberechtigte sind Eigentümer und Erbbauberechtigte im Geltungsbereich dieser Richtlinie nach § 2 Räumlicher Förderbereich. Förderungsempfänger können natürliche und juristische Personen sowie Personengemeinschaften sein.
Die Fördermittel werden grundsätzlich an den Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten (Bauherr bzw. Maßnahmenträger) in Form von Zuschüssen gewährt.

§ 8 Verfahren

(1) Anträge auf Förderung sind schriftlich bei der Stadt Neusäß einzureichen. Die sanierungsrechtlichen, baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse (z.B. Einholung von Baugenehmigungen und denkmalschutzrechtlichen Erlaubnissen) bleiben hiervon unberührt. Die Antragsstellung ist ab dem 01.01. für das jeweils laufende Kalenderjahr möglich und muss für das Kleinmaßnahmenprogramm im Jahr der Antragsstellung beauftragt und im Folgejahr fertiggestellt werden. Die relevanten Rechnungen (Nachweise) sind in dem auf das Antragsjahr folgende Jahr bei der Stadt vorzulegen. Bei Einzelanträgen > 15.000,00 € werden die Fristen im jeweiligen Bewilligungsbescheid definiert.

(2) Den Antragsunterlagen sind beizulegen:

- Planungsunterlagen mit Angaben zu Materialien, Oberflächen, Farben, Detailzeichnungen, Skizzen und Muster bzw. Beispiele
- Sonstige geeignete Darstellungen
- Baubeschreibung
- Materialangaben
- Kostenermittlungen / Kostenangebote
- Fotodokumentation des Zustands vor der Sanierung
- Bankverbindung des Antragstellers
- Angaben zum Vorsteuerabzug bei gewerblich genutzten Objekten

Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

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

(4) Maßnahmen dürfen erst nach schriftlicher Zustimmung der Stadt Neusäß bzw. dem Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit der Stadt begonnen werden. Als Beginn der Maßnahme ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lie-

ferungs- oder Leistungsvertrages zu werten.

(5) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Maßnahme wie beantragt und entsprechend dem Abstimmungsergebnis mit dem Bauamt der Stadt Neusäß (§ 6 Abs. 2) durchzuführen. Einzelheiten dazu werden in der Modernisierungsvereinbarung geregelt.

(6) Eine abgeschlossene Vereinbarung im Kleinmaßnahmenprogramm (< 15.000,00 € Zuschuss) verliert ihre Gültigkeit, wenn die jeweilige Maßnahme nicht innerhalb des Jahres, in dem die Vereinbarung geschlossen wurde, baulich fertiggestellt wird. Auf Antrag kann seitens der Stadt gegenüber dem Fördergeber eine Fristverlängerung des Bewilligungszeitraumes beantragt werden. Ein Rechtsanspruch auf Fristverlängerung besteht nicht.

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

- Sämtliche Rechnungen der durchgeführten Baumaßnahmen einschließlich, sofern angefallen, der Rechnungen oder Gebührenbescheide über die Baunebenkosten sowie die dazugehörigen Zahlungsbelege,
- eine tabellarische Gesamtkostenübersicht,
- eine vom Eigentümer oder dessen Vertreter bzw. Beauftragten unterzeichnete Vergabeübersicht (zunächst als Eigenerklärung: Nachweis der relevanten Vergabebestimmungen der ANBestP) – im Zweifelsfall auch Vorlage entsprechend geeigneter Nachweise (wie z.B. Kostenangebote, An- bzw. Absageschreiben, etc.)
- eine Fotodokumentation über die durchgeführte Maßnahme zum Nachweis des erfolgreichen Abschlusses.

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

(9) Bei der Durchführung von Maßnahmen sind die Allgemeinen Nebenbestimmungen für

Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Weiterhin gelten die der Bewilligung des Fördergebers zur Auflage gemachten Rechtsgrundlagen.

(10) Die durch Zuschüsse gedeckten Kosten dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden.

(11) Die Stadt behält sich die Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage (Planung) entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des Stadtbauamts.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Richtlinie wird mit Beschluss des Stadtrates Neusäß gültig und angewandt.

Neusäß, den 31.03.2020

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

Ansprechpartner

Information und Beratung

Die Stadt Neusäß bietet für private Maßnahmen im Sanierungsgebiet eine kostenlose Gestaltungsberatung an. Sie haben Fragen oder wünschen eine Beratung? Setzten Sie sich mit Ihrem Ansprechpartner in der Bauverwaltung in Verbindung:

Bauverwaltung der Stadt Neusäß

Gerald Adolf

Telefon: 0821 / 4606-250
E-mail: bauverwaltung@neusaess.de

Rathaus
Hauptstraße 28
86356 Neusäß

Förderantrag

Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Stadt Neusäß bzw. des von ihr beauftragten Planungsbüros beim Bauamt der Stadt Neusäß mit folgenden Unterlagen vollständig einzureichen:

- Planungsunterlagen mit Angaben zu Materialien, Oberflächen, Farben, Detailzeichnungen, Skizzen und Muster bzw. Beispiele
- Sonstige geeignete Darstellungen
- Baubeschreibung
- Materialangaben
- Kostenermittlungen / Kostenangebote
- Fotodokumentation des Zustands vor der Sanierung
- Bankverbindung des Antragstellers
- Angaben zum Vorsteuerabzug bei gewerblich genutzten Objekten

Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

Geltungsbereich



Geltungsbereich Gestaltungsempfehlungen für den Stadtteil Westheim

Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
"Neue Mitte Westheim"

Baudenkmal

Stadtbildprägende Gebäude

Maßstab 1 : 7000



Stadt
Neusäß