

GEMEINDE GÜNTERSLEBEN

GESTALTUNGSLFITFADEN



FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET
„ALTORT GÜNTERSLEBEN“

IMPRESSUM

Herausgeber:

Gemeinde Güntersleben
Würzburger Straße 17
97261 Güntersleben

Bearbeitung:

WEGNER **STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. Bertram Wegner
Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

www.wegner-stadtplanung.de
info@wegner-stadtplanung.de

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin

Januar 2017

Quellenangaben:

Alle Abbildungen ohne anderslautenden Verweis: Wegner Stadtplanung

Im Sinne einer besseren Lesbarkeit der Texte wurde von uns entweder die männliche oder weibliche Form von personenbezogenen Hauptwörtern gewählt. Dies impliziert keinesfalls eine Benachteiligung des jeweils anderen Geschlechts.



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

Dieser Gestaltungsleitfaden wird durch den Freistaat Bayern im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm gefördert.

INHALT

1.	GESTALTUNGSLEITFADEN	
1.1	Zum Gestaltungsleitfaden	4
1.2	Bisherige Planungen	5
2.	STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSZIELE	
2.1	Ortsentwicklung bis heute	6
2.2	Städtebauliche Struktur	8
3.	ZIELE DER GEBÄUDEGESTALTUNG	
3.1	Dach	10
3.2	Dachgauben und Dachaufbauten	12
3.3	Außenwände	14
3.4	Fenster	16
3.5	Fassadendetails	18
3.6	Fassadenfarbe	20
3.7	Türen, Eingänge, Hofabschlüsse	22
3.8	Fassadenbegrünung, Freiflächen und Gärten	24
3.9	Energetische Modernisierung	26
4.	KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM	
4.1	Förderprogramm	28
4.2	Fördermöglichkeiten und Ansprechpartner	31

1.1 ZUM GESTALTUNGSLEITFADEN

Die Gemeinde Güntersleben hat sich zum Ziel gesetzt, die Ortsmitte nachhaltig zu stärken.

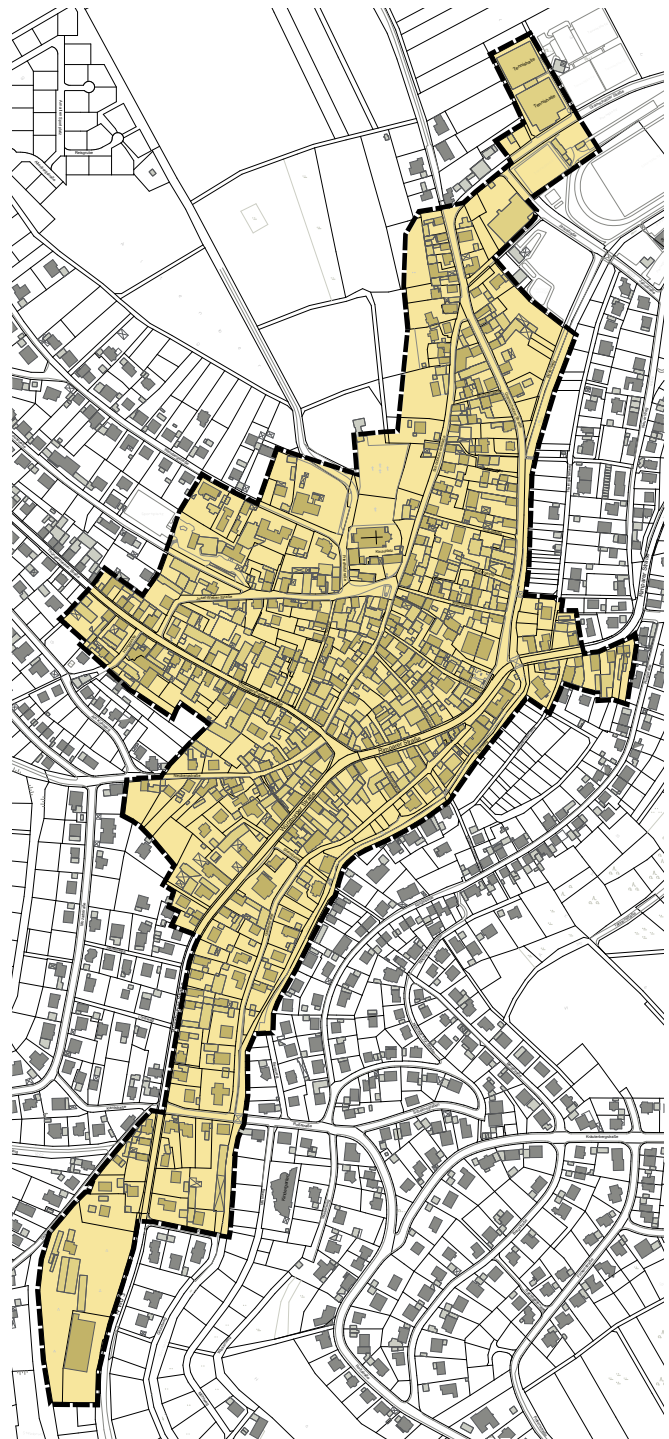
Neben der Umsetzung öffentlicher Maßnahmen aus dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept will die Gemeinde Güntersleben auch Hilfestellung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes und der Gestaltung des privaten Gebäudebestandes einschließlich Freiflächen und Gärten geben.

Der Gestaltungsleitfaden hat zum Ziel, den typischen Charakter Günterslebens zu erhalten und zu fördern. Verfremdungen und Überformungen der vorhandenen ortsbildprägenden und / oder historischen Bausubstanz sowie ortsuntypische Gestaltungselemente, die zu einem beliebig austauschbaren Ortsbild führen können, sollen vermieden werden. Zudem soll gutes, dem Ortsbild förderliches Bauen erleichtert werden. Weiter werden allgemeine Hinweise zur positiven Gebäude- und Freiflächengestaltung gegeben.

Zuschüsse aus dem Kommunalen Förderprogramm sollen ein Anreiz für private Bauherren sein, bei der Gestaltung ihrer Gebäude und Freiflächen zum Erhalt und zur Verbesserung des Ortsbildes beizutragen. Dies gilt sowohl für Neu- und Anbauten als auch für Umbau- und Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden. Für Neubauten gibt es jedoch keine Zuschüsse.

Dieser Leitfaden zeigt zunächst die städtebaulichen Gestaltungsziele für Güntersleben unter Berücksichtigung der regional- und ortstypischen Gestaltungsmerkmale auf. Anhand von positiven Beispielen werden konkrete Empfehlungen für die Gestaltung von Baukörpern (besonders hinsichtlich der Dachformen und Dachflächen) und von Fassaden sowie für die Gestaltung der Außenanlagen und privaten Freiflächen dargestellt.

Die Empfehlungen aus dem Gestaltungsleitfaden sind Vorgaben für die Gewährung von Fördergeldern für private Vorhaben aus dem Kommunalen Förderprogramm.



Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Güntersleben“

1.2 BISHERIGE PLANUNGEN

Vorbereitende Untersuchungen 2004

Durch das Büro Dr. Holl, Würzburg, wurden im Jahr 2004 vorbereitende Untersuchungen mit Grundsätzen zu einer Gestaltungssatzung und einem Rahmenplan erstellt. Kernpunkte dieser Untersuchung waren:

- Erhaltung und Aufwertung des historischen Ortsbildes
- Verbesserung der Verkehrssituation
- Aufwertung und Verbesserung der Wohnqualität
- Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion des Ortskernes
- Förderung der kulturellen und sozialen Funktionen im Ortskern
- Aufwertung der Grünanlagen und Freiflächen sowie Verknüpfung dieser über ein Fuß- und Radwegenetz

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

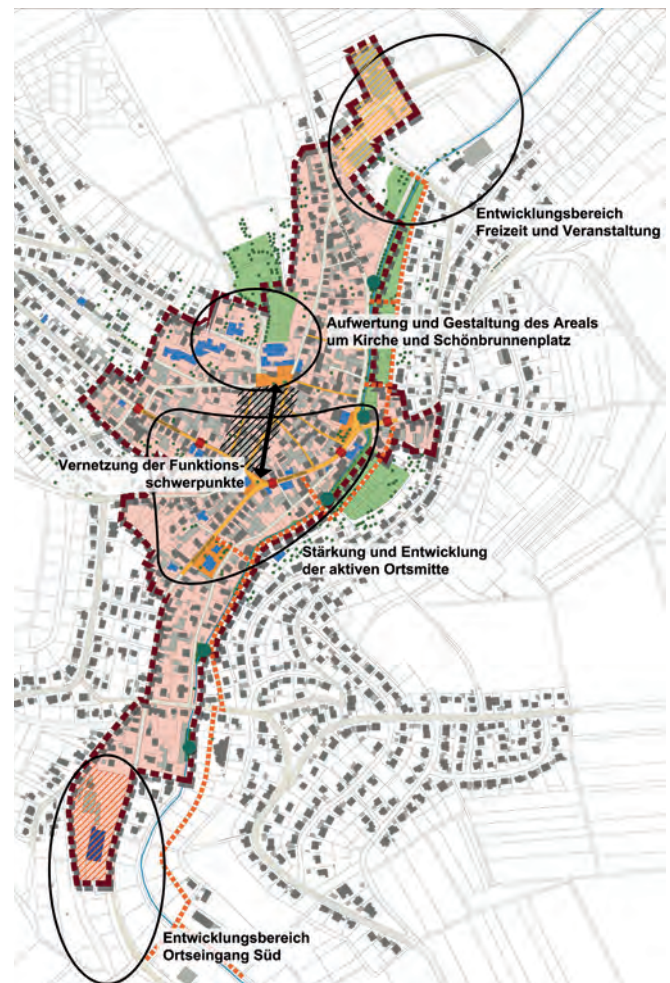
Als Weiterführung der Städtebauförderungsmaßnahmen wurde im Jahr 2015/2016 durch die Büros Wegner Stadtplanung (Veitshöchheim) und Kaiser Juritza (Würzburg) ein Städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Dabei wurden die Schwerpunktbereiche Freizeit und Veranstaltung im Norden, die Aufwertung und Gestaltung des Areals um Kirche und Schönbrunnenplatz, die Stärkung und Entwicklung der aktiven Ortsmitte sowie die Vernetzung der einzelnen Funktionsschwerpunkte und die Entwicklung des Ortseingangs Süd herausgearbeitet.

Der Gestaltungsleitfaden ist als Maßnahme W 4 im Entwicklungskonzept enthalten.

Sanierungsgebiet

Im Jahr 2016 wurde der Ortskern Günterslebens als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ausgewiesen (Sanierungsgebiet „Ortsmitte Güntersleben“). Sanierungsziele sind

- Erhalt des Ortsbildes, Sicherung denkmalgeschützter Bausubstanz
- Erhalt, Umnutzung und Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz
- Erhalt und Weiterentwicklung des Ortskerns in seiner Nutzungsvielfalt
- bauliche und funktionelle Entwicklung der Schwerpunktbereiche
- Förderung und Wiederbelebung leerstehender Bausubstanz und von Flächenpotenzialen
- Stärkung der Wohnfunktion durch Steigerung der Wohnqualität und Aufwertung des Wohnumfeldes
- energetische Sanierung und barrierefreier Ausbau öffentlicher Gebäude



Ausschnitt aus dem Entwicklungsleitbild des ISEK (Plan: Büro Wegner Stadtplanung)

2. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSZIELE

2.1 ORTSENTWICKLUNG BIS HEUTE



Urkataster 1833



Luftbild Ortskern und umgebende Siedlungen
(Foto: Gemeinde Güntersleben)

Eckdaten

- 4439 Einwohner (Stand 2016)
- Regierungsbezirk Unterfranken, im nördlichen Landkreis Würzburg
- Die Gemeinde hat keine weiteren Ortsteile
- Lage auf einer Hochfläche zwischen dem Maintal im Westen und dem Gramschatzer Wald im Osten
- Topografie Günterslebens ist bestimmt durch das Dürrbachtal und die umgebenden Hügel
- Umgebung wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit Heckenstrukturen im Wechsel mit Waldflächen geprägt

Geschichte

- Wahrscheinlich Thüringische Gründung aus dem 5. bis 6. Jahrhundert n. Chr.
- Erste urkundliche Erwähnung im Jahr 1113
- Bau der Kirchenburg und der Kirche St. Maternus ab etwa 1200
- Selbständige Pfarrei seit 1345
- Überschwemmungen und ein Brand im Jahr 1510 führten zu einem Neuaufbau des Dorfes entlang des Hanges zur heutigen Kirche St. Maternus
- Bis in die 1820er Jahre relativ konstante Bevölkerungszahl des landwirtschaftlich geprägten Dorfes (ca. 500 Einwohner)
- Ab 1820 erste relevante Zunahme an Handwerkern und Gewerbetreibenden, Anstieg der Bevölkerung auf über 1000 im Jahr 1850
- Gravierender Strukturwandel seit den 1960er Jahren

Nutzungsänderung im Laufe der Zeit

Güntersleben war ursprünglich ein rein landwirtschaftlich geprägtes Dorf. Wohnen und Arbeiten sowie Familien mit mehreren Generationen waren unter einem Dach vereinigt. Heute überwiegt in Güntersleben die reine Wohnfunktion, d.h. die meisten Bewohner arbeiten außerhalb und pendeln täglich zwischen Wohn- und Arbeitsplatz.

Dieser Wandel vom Bauerndorf zur Wohngemeinde vollzog sich weitgehend in den 1960er Jahren mit einem plötzlich ansteigenden Zuwachs an Bevölkerung („Stadtflucht“) und der abnehmenden Bedeutung der Landwirtschaft. Auch die Anbindung Günterslebens an den Würzburger Nahverkehr machte die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort für Pendler nach Würzburg. Im Rahmen der Flurbereinigung (1959-1970) wurden neue Wohngebiete erschlossen und besiedelt. Die neuen Siedlungsgebiete breiten sich in alle Richtungen um den historischen Ortskern herum aus.

Dieser Strukturwandel hat auch eine sichtbare Wirkung auf die Bausubstanz im Ortskern. Besonders die land-

wirtschaftlichen Nebengebäude haben ihre Bedeutung größtenteils verloren und werden nur noch wenig intensiv genutzt (z.B. als Garage oder Lagerfläche).

Unabhängig vom Wandel in der Nutzungsstruktur ist der Erhalt oder ggf. die Neuinterpretation des dörflichen Gefüges wichtig. Es macht die Attraktivität und den unverwechselbaren Charakter eines Ortes aus und zeichnet ihn - im Vergleich mit der Beliebtheit mancher Neubaugebiete - aus.

Prägende Bauwerke, Denkmalschutz

In Güntersleben sind nur wenige Baudenkmäler erhalten. Unter Denkmalschutz stehen:

- Ehem. Rathaus, Josef Weber Str. 4 (Armenhaus, Frühmessnerhaus, jetzt Wohngebäude)
- Ehem. Rathaus, Josef Weber Str. 2, sog. Altes Rathaus
- Die kath. Pfarrkirche St. Maternus

Die vorhandenen geschützten Baudenkmäler befinden sich alle in räumlicher Nähe zueinander im Westen des historischen Ortskerns.

Zudem gibt es noch zahlreiche geschützte Bildstöcke, Kruzifixe, Wegekreuze und Bildnischen im gesamten Ort.

Mehrere Bodendenkmäler, vorwiegend vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie der Bronze- und Latenezeit, zeugen von der langen Historie der Siedlung Güntersleben. Im Bereich der katholischen Kirche St. Maternus weisen archäologische Funde auf die Vorgängerbauten der heutigen Kirche hin.



Güntersleben 1903 (Aus „Güntersleben“ von Josef Ziegler)



Ortsmitte im Jahr 1914 (Postkarte, aus „Güntersleben“ von Josef Ziegler)



Ensemble Kirche - Altes Rathaus - Pfarrhaus

2.2 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR



Würzburger Straße um 1920



Thüngersheimer Straße 2016



Ortsgrundriss

Im Schwarzplan Günterslebens ist der historische Ortskern noch deutlich ablesbar und kann klar durch seine dichte Bebauung und Stellung der Gebäude (typische Hofstruktur) entlang der Straßen von den neueren Baugebieten unterschieden werden, die den Ortskern im Westen, Süden und Osten umschließen.

Der Ortskern ist auch aufgrund der vorhandenen Topografie kompakt ausgebildet, er erstreckt sich entlang der Haupteerschließungsstraßen im Talraum des Dürrbachs von Nord nach Süd. Die beiden historischen Hauptwege (Langgasse / Schönbrunnenstraße / Gramschatzer Straße und Rimplarer Straße) sind durch regelmäßig angeordnete schmale Gassen leiterartig verbunden und bilden so, zusammen mit dem vorhandenen Geländere relief, das charakteristische Ortsbild Günterslebens. Die Kirche befindet sich am höchsten Punkt im Altort.

Charakteristische Bebauungsstrukturen

Innerhalb des historischen Ortskerns kann die gewachsene Bebauungsstruktur weiter differenziert werden:

Eine traditionelle Grundstücksaufteilung mit giebelständigem Wohngebäude und Nebengebäude als Querriegel im rückwärtigen Grundstücksbereich (Zweiseithof) sind noch entlang der Haupteerschließungswege in der Würzburger, Thüngersheimer und Gramschatzer Straße vorzufinden. Der teilweise enge Straßenraum ist von den dicht stehenden, giebelständigen Wohnhäusern geprägt und hat durch die an die Straße herangerückte Bebauung eine klare Raumwirkung.

Die Bebauung in den kleineren, quer verlaufenden Gassen weist ebenfalls eine sehr hohe Bebauungsdichte auf. Der Straßenraum zeigt sich in diesen Bereichen weit weniger homogen als in den Hauptstraßen.

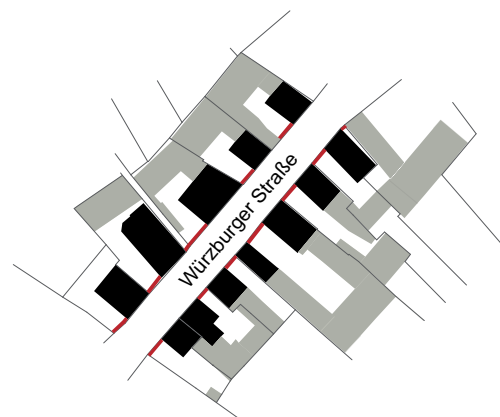
Ortsbildprägende Raumkanten

Die wichtigen ortsbildprägenden Raumkanten in der Ortsmitte sind bis heute erhalten und definieren den öffentlichen Raum. Die Bewahrung der traditionell überlieferten Parzellenstruktur, der vorhandenen Grundstruktur und der Raumkanten ist unerlässlich für den Erhalt des spezifischen Charakters eines Quartiers.

Das Aufreißen der Raumkanten und die Platzierung eines neuen Gebäudes, z.B. mittig auf dem Grundstück kann das traditionell überlieferte Erscheinungsbild eines ganzen Straßenzuges nachhaltig stören. Neubauten sollten sich also in ihrer Gebäudestellung und Gebäudeform an der umgebenden Baustruktur orientieren.



Erschließungsprinzip



Ortstypische Baustruktur als Vorbild

Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

- Vorrangiges Ziel ist der Erhalt der vorhandenen dörflichen Struktur, d.h. des ortstypischen städtebaulichen Gefüges. Das charakteristische Zusammenspiel von privaten Höfen und öffentlichem Straßenraum soll erhalten und gestärkt werden.
- Ortstypisch ist grundsätzlich ein geschlossener, durch die umgebende Bebauung definierter Straßenraum nach historischem Vorbild. Bei notwendigen Abbruchmaßnahmen soll deswegen ein Neubebauungskonzept für Nachfolgenutzungen erstellt werden, um Lücken im Straßenraum oder Brachflächen zu vermeiden.
- Ortsfremde oder zu komplexe Bauformen stören nachhaltig das Ortsbild und tragen zu einem Verlust der Identität des Ortes bei. Neu- und Umbauten sollen sich deshalb hinsichtlich ihrer Gebäudestellung auf dem Grundstück, ihrer Kubatur und Höhenentwicklung an den umgebenden Bestand anpassen.

3. ZIELE DER GEBÄUDEGESTALTUNG

3.1 DACH



Typische Dachlandschaft in Güntersleben



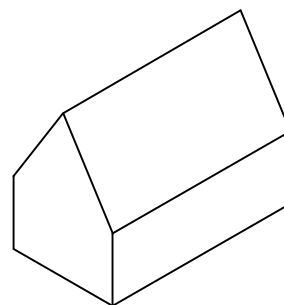
Ruhige, ungestörte Dachflächen



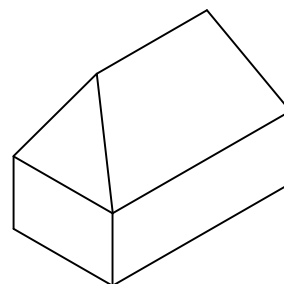
Vorherrschende Dachform: Satteldach

Dachtypologien

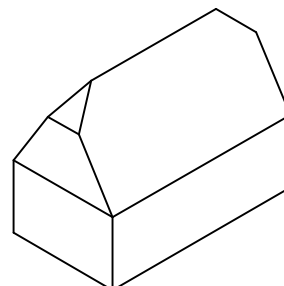
Satteldach



Walmdach



Krüppelwalmdach



Vereinzelt: Walmdach (Krüppelwalm)

Dachlandschaft

Güntersleben verfügt bis heute über eine weitgehend geschlossene, einheitliche Dachlandschaft. Sie wird geprägt durch die meist steilen Satteldächer und wirkt aufgrund der einheitlichen Farbgebung und des sparsamen Umgangs mit Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten in sich geschlossen und harmonisch.

Dominierende Dachform: Satteldach

Charakteristisch für die älteren Bauten ist die einfache fränkische Satteldachkonstruktion, meist mit eher knapper Trauf- und Ortgangsbildung. Sie weisen eine relativ steile Dachneigung (größer 45°) auf, die Dachabschlüsse sind einfach und schmucklos gehalten. Häuser jüngerer Datums verfügen bei gleicher Dachform meist über etwas flacher geneigte Dächer. Das Satteldach findet sowohl beim Wohnhaus als auch bei den meisten Scheunen und Nebengebäuden Anwendung. Lediglich kleinere, deutlich untergeordnete Gebäude wie Schuppen oder Holzlegern sind als Pultdächer ausgeführt oder besitzen eine deutlich flachere Neigung.

Vereinzelt findet man Walm- oder Krüppelwalmdächer, meist bei Gebäuden ab dem 20. Jahrhundert oder mit besonderer Bedeutung.

Untypisch sind Flachdächer, komplexe oder asymmetrische Dachformen und Dachverschneidungen. Größere Dacheinschnitte kommen fast nicht vor. Ruhige, geschlossene Dachflächen ergeben eine gute Einbindung in die Dachlandschaft.

Dachdeckung

Die übliche Deckung besteht aus Falzziegeln oder einer Biberschwanzdeckung. Es werden überwiegend rote bis rotbraune matte Farbtöne verwendet.

Glänzende oder glasierte Eindeckungen sowie Farben außerhalb des Spektrums rot - rotbraun - braungrau sind untypisch und stören die Geschlossenheit der Dachlandschaft nachhaltig.

Prinzipien der Dachdeckung

Falzziegel



Biberschwanzdeckung



Farbspektrum



Empfehlung

- Erhalt der traditionellen, ruhigen Dachlandschaft hinsichtlich der überlieferten Dachformen und der typischen Farbe der Eindeckung
- Neu- und Umbauten sollen sich an die umgebenden Dachflächen in Form und Farbe anpassen und so in das Ortsbild einfügen
- Vermeiden von Dacheinschnitten und komplexen Verschneidungen von Dachformen
- Knappe Trauf- und Ortgangsbildung, geringe Dachüberstände
- Dachdeckung: rot, rotbraun, graubraun
- Erscheinungsbild: naturfarben gebrannter Ziegel, keine glänzenden / glasierten Oberflächen
- Verwendung ortstypischer Ziegelformen, z.B. Hohlfalzziegel, Biberschwanz

3.2 DACHGAUBEN UND DACHAUFBAUTEN



Einzelgaube im Satteldach



Gauben als untergeordnete Gestaltungselemente



Schleppgaube



Dachliegefenster

Typische Bauweise und Gestaltungsmerkmale

In früheren Zeiten war der Dachboden meist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und diente z.B. als Trockenboden. Deshalb sind größere Dachgauben untypisch. Gerade die mittelalterlich geprägten Gebäude verzichteten nahezu komplett auf Dachaufbauten.

Gab es überhaupt Gauben, so waren diese sehr knapp dimensioniert und ordneten sich der Dachfläche des Hauptdaches unter. Meist handelt es sich um traufnahe kleine Satteldach- oder Schleppgauben.

Generell untypisch für die fränkischen Dachlandschaften sind z.B. Zwerchgiebel oder große, die Dachfläche dominierende Gauben sowie ein großflächiges Öffnen der Dachfläche, z.B. durch Einschnitte für Dachterrassen oder Balkone.

Grundsätze für die Gestaltung und Anordnung von Dachgauben bei Neu- und Umbauten

Gauben sollen je Dachseite einheitlich gestaltet werden. Bevorzugt werden stehende Satteldachgauben oder, bei steileren Dächern, Schleppgauben.

Gauben sollen nicht übereinanderliegen. Alle Gauben bzw. Dachliegefenster sollen auf einer Höhe liegen.

Die Lage der Gauben soll sich in Art, Größe und Anordnung (Symmetrie) an die Fassadengestaltung des Gesamtgebäudes anpassen.

Die Abstände der Gauben zueinander, zum First und zum Dachrand sollen möglichst gleichmäßig gestaltet sein. Dachgauben sollen auf der Dachfläche eine untergeordnete Rolle einnehmen.

Empfehlung

- Zurückhaltende Gestaltung von Dachaufbauten und Dachfenstern hinsichtlich Form und Material
- Anpassung von Gauben an die Gestaltung des Hauptdaches hinsichtlich Dachdeckung und Dachform sowie Materialwahl
- Sparsamer Einsatz von Dachgauben, Dachliegefenstern und sonstigen Aufbauten
- Dachgauben sollen auf der Dachfläche eine untergeordnete Rolle einnehmen.
- Antennen sollten weder den First überragen noch vom öffentlichen Raum aus einsehbar sein
- Parabolantennen sollten in der Farbgebung der Fassade angepasst werden
- Berücksichtigung des historischen Kontextes bei der Gestaltung von Gauben, besonders bei Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen

3.3 AUSSENWÄNDE



Natursteinfassade mit Schmuckdetails



Putzfassade



Fachwerkbau



Scheune

Außenwände

Typisch ist eine massive Bauform. Die Außenwände bilden in der Regel eine klare Grundform auf rechteckigem Grundriss ohne nennenswerte Vor- und Rücksprünge. Die Verwendung heimischer Baumaterialien prägt das Erscheinungsbild der Gebäude.

Charakteristisch für das Ortsbild sind

- sichtbares Natursteinmauerwerk
- verputzte Lochfassaden (als Lochfassade bezeichnet man eine in Massivbauweise erstellte Wand mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen)
- Fachwerkkonstruktionen

Muschelkalk wurde häufig als örtlicher Stein für die sichtbaren Wände verwendet. Die Gewände der Fenster und Türen bei Putz- und Natursteinfassaden bestehen oftmals aus Sandstein aus der Region.

Bei Scheunen und landwirtschaftlichen Nebengebäuden sind viele Natursteinbauten oder Holzkonstruktionen mit massivem Sockel zu finden. Teilweise gibt es gemauerte und verputzte Sockel und Erdgeschosse. Die oberen Geschosse sind aus Fachwerk.

Untypisch sind Fassadenverkleidungen mit Kunststoff, großflächige Einblechungen oder Fassadenteile in nicht massiver Konstruktionsweise (z.B. Stahl-, Glaselemente). Diese sind allenfalls als neue Bauteile an alten Gebäuden zu finden.

Die Ausbildung der Sockel erfolgt meist putzbündig bzw. analog der Fenster- und Türgewände in Naturstein. Untypisch und meist aus neuerer Zeit stammend sind verkleidete oder geflieste Sockelbereiche.

Empfehlung

- Erhalt bzw. Wiederherstellung ortstypischer bzw. historischer Fassadengestaltung: Naturstein / Sichtmauerwerk, historisches Fachwerk, Putz
- Erhalt bzw. Freilegung von Natursteingewänden bzw. historischen Baudetails
- Fachwerke nur im Kontext mit historisch gewachsenem Umfeld bzw. wenn historisch belegt
- Beseitigen ortsfremder Fassadenverkleidungen bei Sanierungsmaßnahmen
- Nachträgliche Wärmedämmung auf Gebäudegestalt abstimmen

3.4 FENSTER



Fenster mit Sandsteingewände und Klappläden



Sprossenfenster



Galgenfenster in Putzfassade

Bedeutung der Fenster für das Ortsbild

Format, Teilung und Material eines Fensters sind wesentliche Gestaltungselemente der Fassade und können, zusammen mit Läden, Rollläden, Markisen etc., die Wirkung eines Gebäudes auf das Ortsbild maßgeblich beeinflussen. Der Ausgestaltung der Fenster kommt bei Sanierungsmaßnahmen und Neubauten also eine große Bedeutung zu.

Fasadengliederung

Prägend für Güntersleben ist die Lochfassade mit eher kleineren Fenstern und stehenden Fensterformaten in gleichmäßiger Reihung. Die Fensteröffnungen sind in einer Fassade überwiegend gleich groß. Kleinere Fenster finden sich in den oberen Geschossen. Zur Belichtung größerer oder repräsentativer Räume werden die Standardfenster gedoppelt, d.h. nebeneinander gesetzt. Hauseingänge sind traditionell meist nicht gesondert hervorgehoben.

Für das Ortsbild störend sind z.B. größere oder unterschiedlich dimensionierte Fensterflächen, liegende Fensterformate und großflächige Öffnungen der Fassade im Eingangsbereich, z. B. Glasbausteine zur Belichtung des Treppenhauses.

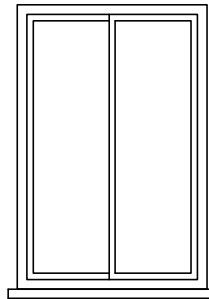
Fensterausbildung

Die Fenster der älteren Gebäude haben fast durchgehend ein stehendes Rechteckformat. Teilweise haben sie einen Stichbogen am Sturz. Fenster sind üblicherweise zweiflügelig und haben meist eine mittige Sprossenteilung oder sind als Galgenfenster ausgeführt. Sie sind oft mit Steingewänden eingefasst und zum Schutz mit Klappläden aus Holz ausgestattet.

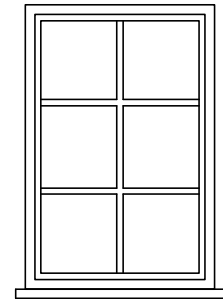
Typisch sind meist weiß gestrichene oder naturbelassene bzw. lasierte Holzfenster mit schlanken Profilen.

Untypisch sind liegende Fensterformate und die Verwendung von unproportionierten Elementen wie breiten Kunststoffprofilen, aufgesetzten Rolladenkästen sowie vorgetäuschte Teilungen der Fenster mit aufgeklebten oder aufgesetzten Sprossen. Verglasungen mit Ornamentgläsern, getönten oder strukturierten Gläsern sind ebenfalls untypisch

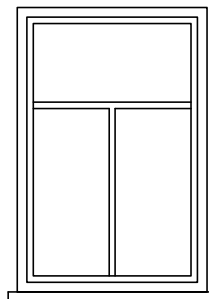
Typische Fensterformen



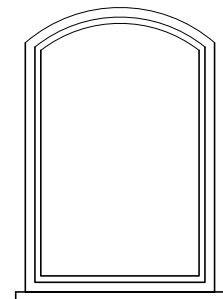
Zweiflügel fenster



Sprossenfenster



Galgenfenster



Stichbogen

Empfehlung

- Erhalt der typischen Lochfassade mit stehenden Fensterformaten
- Anwendung der typischen Fensterformate auch für Neu-, Um- und Anbauten
- Veränderungen an der Fassade sollen sich an überlieferten Fassadengestaltung orientieren
- Erhalt und Sanierung von historischen Holzfenstern
- Gleiche Fenstergrößen und Formate je Fassade, Abweichungen nur ausnahmsweise und unter Beibehalt der Proportionen
- Gleichmäßige Reihung der Fenster
- Keine Kunststofffenster, schlanke Profilierung bevorzugen
- Konstruktive Sprossenteilung (keine aufgeklebten Sprossen)
- Klapp- oder Schiebeläden sind aufgesetzten Rolladenkästen vorzuziehen
- Bei der Verwendung moderner Materialien zurückhaltende Gestaltung bevorzugen
- Verglasungen mit Ornamentgläsern, getönten oder strukturierten Gläsern sind zu vermeiden

3.5 FASSADENDETAILED



Bild in einer Putzfassade



Ausleger



Heiligenfiguren in der Fassade



Ausleger

Schmückende Details

Traditionell erfolgte die Beschilderung von Läden und Gasthäusern durch Ausleger. Diese schmiedeeisernen Ausleger sind noch teilweise zu finden und dienen als Maßgabe für Werbeanlagen im dörflich geprägten Umfeld.

In früherer Zeit wurden Beschriftungen und Bilder auch plastisch in die Putzfassade eingebettet. Auch diese Ausarbeitungen ist vereinzelt noch in Güntersleben zu finden.

An vielen Häusern gibt es in die Fassade eingelassene Nischen mit Heiligenfiguren, meist zentral im oberen Teil des Giebels angeordnet. Oft ist diese Nische zum Schutz vor der Witterung und Tieren mit Glas verkleidet. Großflächige Fassadenmalereien sind als Gestaltungselement in einem fränkischen Dorf nicht üblich. Das Ortsbild stören grelle Farben, blendende oder bewegliche Lichtwerbungen, flächige Werbeanlagen sowie beklebte Fensterflächen.

Balkone und Vordächer

Die traditionellen Wohnhäuser im historischen Ortskern verfügen üblicherweise nicht über einen Balkon. Balkone und Terrassen wurden meist in späterer Zeit angebaut, ebenso stammen Vordächer zur Überdeckung von Eingängen oder Terrassen meist aus späterer Zeit.

Es gibt somit für Balkone, Balkonverkleidungen und Vordächer, besonders bei der vor dem 19. Jahrhundert stammenden Bausubstanz, keine historischen Vorbilder. Oftmals wirken diese Elemente durch die Verkleidungen mit neueren Materialien oder ortsfremden Gestaltungen störend im Ortsbild.

„Städtische“ Elemente wie Kunststoff, Glas oder Metall als Materialien für den Eingangsbereich sind nur für Elemente denkbar, die sich der grundsätzlichen Gebäudegestaltung unterordnen.

Untypisch sind flächige Balkonverkleidungen aus Kunststoff oder Metall mit modernen Zierelementen.



Beispiel Fassadenbeschriftung

Empfehlung

- Erhalt und Pflege der historischen Baudetails
- Anbauten wie Balkone und Wintergärten sind als untergeordnete Bauteile in der gleichen Formsprache wie der Hauptbaukörper zu gestalten
- Flächige Balkonverkleidungen aus Kunststoff oder Metall mit modernen Zierelementen sind zu vermeiden
- Vordächer sollen sich als funktionelle, untergeordnete Bauteile in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen und sich in ihren Dimensionen dem Haupthaus unterordnen
- Bei der Verwendung moderner Materialien zurückhaltende Gestaltung bevorzugen
- Je Eingangsbereich nur ein Vordach
- Werbeanlagen sollen sich an die traditionellen Fassaden in Farbe und Material anpassen

3.6 FASSADENFARBE



Fassade Bestand



Fasadengestaltung historisch



Fasadengestaltung historisch



Fasadengestaltung modern



Fasadengestaltung modern

Putz und Farbe, Fassaden

Das Ortsbild ist trotz der zahlreichen Natursteinfassaden wesentlich durch die Farbgestaltung der verputzten Fassaden bestimmt. Die Farbgestaltung der Fassaden verleiht einzelnen Straßenzügen und Teilbereichen des Ortes ihre individuelle Prägung. Die Fassaden haben meist eine warme Farbgebung in unterschiedlicher Intensität. Farbakzente in der Fassade werden lediglich durch Fenster- und Türgewände, die farbige Gestaltung der Fensterläden oder manchmal durch Gesimse und Ecklisenen gesetzt (Schmuckfarben).

Störend für das Ensemble und zu vermeiden ist eine grelle oder auffällige Farbgebung der Gebäude in modernen oder kühlen Farbtönen sowie eine auf moderne Wirkung ausgelegte, betont auffallende Farbgebung. Schmuckelemente auf der Fassade wie andersfarbig abgesetzte Bereiche, Umrandungslinien etc. sind regionaluntypisch. Ebenso soll mit Beschriftungen und Werbeanlagen sparsam umgegangen werden.

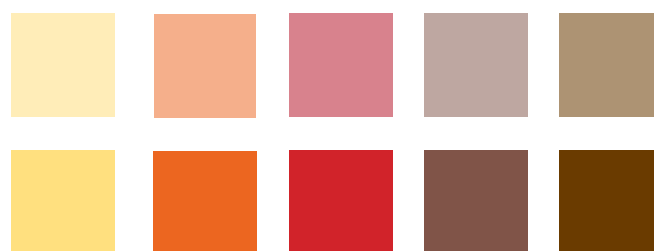
Farbkonzept

Der Farbgebung der Fassaden kommt eine wichtige Aufgabe beim Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes eines Straßenzuges bzw. eines gesamten Quartiers zu. Das Zusammenwirken von Farben benachbarter Gebäude und Bauteile ist zu beachten.

Bei der Neugestaltung einer Fassade ist somit die Berücksichtigung der umgebenden Bebauung unerlässlich. In einem Farbkonzept sollen für ein Gebäude die Farben aller Bauteile aufeinander abgestimmt werden. Auch sonstige Fassadendetails wie Beschriftungen oder Werbeanlagen sollen in das Farbkonzept mit einbezogen werden.

Auf Seite 20 werden am Beispiel eines bestehenden Hauses in Güntersleben verschiedenen Möglichkeiten zur Neugestaltung der Fassade im Sinne der Verbesserung des Ortsbildes aufgezeigt. Die Darstellungen zeigen sowohl historische als auch moderne Ausführungen für eine mögliche Gebäudesanierung.

Spektrum möglicher Fassadenfarben:



Empfehlung

- Natürliche Farbtöne aus dem warmen Farbspektrum bevorzugen, keine reinen, leuchtenden Industriefarbtöne
- Abstimmen der Fassadenfarbe auf die natürliche Farbigekeit der Natursteine der Region
- Abstimmen von Dach- und Fassadenfarbe, Fassadenfarbe bevorzugt heller als Farbe der Dach-eindeckung

3.7 TÜREN, EINGÄNGE, HOFABSCHLÜSSE



Eingang in den Hof eines Anwesens



Natursteinmauer als Hofabschluss



Tor und Pforte



Eingangspforte

Türen

Traditionell betrat man ein Anwesen über den Hof. Somit übernahm die Eingangspforte oder das Hoftor eine repräsentative Funktion. Die eigentliche Haustüre ins Wohnhaus hatte eine untergeordnete Bedeutung. Wichtiger ist somit die Gestaltung des Hoftores mit einem großen Tor für Fahrzeuge (früher: landwirtschaftliches Gerät) und einer kleineren Pforte für Fußgänger. Manchmal verfügt auch das große Hoftor über einen eigenen kleinen Öffnungsflügel für Besucher (Fußgänger).

Die heute üblichen Elemente im Eingangsbereich wie Klingelbrett mit Sprechanlage, Briefkasten, Zeitungsrohr, Beleuchtung usw. sind traditionell nicht überliefert. Im historischen Umfeld ist eine zurückhaltende Gestaltung dieser Elemente angezeigt.

Türen oder Türelemente aus Kunststoff oder die Verwendung auffälliger Stahl-, Glaskonstruktionen mit modernen Zierelementen passen nicht ins traditionelle Ortsbild.

Hofabschlüsse zum Straßenraum

Die geschlossenen Baulinien der Hauswände und Einfriedungen zu den Haupterschließungsstraßen hin prägen das Erscheinungsbild des Ortes. Sie definieren den Straßenrand und somit den öffentlichen Raum.

Die oft massiven Einfriedungen schaffen den Übergang zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlichem Straßenraum. Ein Aufreißen dieser Raumkante durch abweichende Gestaltung der Hofeingänge und Grundstückszufahrten oder eine von der Straße zurückgesetzte Stellung von neuen Gebäuden schadet nachhaltig dem Ortsbild.

Die Hof Tore und Pforten sind traditionell als einfache Holzkonstruktion ausgeführt, die Gewände und Torpfosten aus Naturstein.

In den dicht bebauten Gassen spielen andere Grundstückseinfriedungen als Mauern aufgrund der meist fehlenden Freiflächen der Parzellen eine untergeordnete Rolle.

Ortsuntypisch sind Metallzäune, Tore oder Einfriedungen mit Kunststoffverkleidungen oder in grellen Farben und mit modernen Zierelementen sowie Verkleidungen von Mauern und Sockeln, z.B. mit Fliesen.

Einfriedungen von Gärten

Die rückwärtigen Einfriedungen der Gärten oder zu anderen Grünräumen erfolgt typischerweise durch einen einfachen Holzlattenzaun. Maschendrahtzäune als Grundstücksabgrenzung sind eher in den neueren Baugebieten zu finden. Für die historische Ortsmitte stellen sie keine geeignete Einfriedung dar und wirken, gerade ohne ausreichende begleitende Bepflanzung, störend.

Empfehlung

- Historische Eingangstüren erhalten und restaurieren
- Holztüren bevorzugen
- Gestaltung des Eingangsbereichs passend zum Gebäude und dem traditionellen Umfeld
- Ortsfremde Materialien ersetzen
- Erhalt und Sanierung von historischen Toranlagen
- Gestaltung und Farbe der Einfriedungen passend zur Farb- und Formensprache des Gebäudes wählen
- Bei der Verwendung moderner Materialien zurückhaltende Gestaltung bevorzugen
- Bei Zäunen sind Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung zu bevorzugen

3.8 FASSENBEGRÜNUNG, FREIFLÄCHEN UND GÄRTEN



Fassadenbegrünung



Bäume in der Ortsmitte



Begrünter Hof

Fassadenbegrünung

In der dicht bebauten Ortsmitte stehen kaum Freiflächen zur Verfügung.

In diesem eher steinernen Umfeld der Bebauung ist die Fassadenbegrünung ein Gestaltungselement mit langer Tradition, das dem Ortsbild Leben verleiht. Die Begrünung der Fassaden stellt so eine flächensparende Maßnahme zur Aufwertung des Wohnfreiraums dar und trägt positiv zur Gestaltung des Ortsbildes bei.

In der Region sind sowohl selbstklimmende Pflanzen wie z.B. wilder Wein als auch Schling- und Rankpflanzen, die ein Spalier an der Fassade als Kletterhilfe benötigen, verbreitet. Steht keine eigene Grünfläche vor der Fassade zur Verfügung, kann im öffentlichen Straßenraum für den Wurzelraum der Kletterpflanzen ein entsprechendes Beet geschaffen werden.

Höfe, Gärten und Freiflächen

Grünflächen tragen positiv zum Erscheinungsbild des Ortes bei und sind aus ökologischen Gründen von Bedeutung. Private Freiflächen, besonders der ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen an den Rändern der historischen Ortsmitte, sind inzwischen oftmals durch Betonpflaster oder Asphaltbelag großflächig versiegelt, auch wenn die Hoffläche nicht mehr von landwirtschaftlichen Maschinen befahren werden muss. Bei Neugestaltungen von Freiflächen sind großflächige Versiegelungen jedoch nicht mehr gerechtfertigt, die ökologischen Aspekte der Entsiegelung (Regenwasserversickerung, besseres lokales Klima) sind zu berücksichtigen. Die Entsiegelung privater Freiflächen dient der Aufwertung der Wohnfreiflächen.

Überliefert sind einzelne Bäume auf Hofgrundstücken oder vor der Fassade als „Hausbäume“. Diese prägen wesentlich das positive Erscheinungsbild des Ortes.

Untypisch für die Region ist die Verwendung von Nadelgehölzen als Zierpflanzen im Ort.

Empfehlung

- Fassadenbegrünung nach traditionellem Vorbild erhalten bzw. anbringen
- Fassadenbegrünung auch als Gestaltungselement bei Neu- und Umbauten berücksichtigen
- Fassadenbegrünung zur Belebung von fensterlosen Fassaden, besonders zum öffentlichen Raum
- Entsiegelung privater Freiflächen anstreben, Versiegelung auf ein notwendiges Maß beschränken. Besser Pflasterfläche als Asphalt
- Hausbäume erhalten / anpflanzen, Schutz und Erhalt vorhandener Großbäume
- Traditionelle Haus- und Bauerngärten wieder aufleben lassen
- Verwendung von heimischen Arten und standortgerechten Pflanzen und Gehölze, dies sind z.B. Obstbäume, Walnuss, Linde, Holunder, Haselnuss, Rosen, Frühjahrsblüher und Sommerblumen, für Fassadenbegrünungen z.B. Efeu, Knöterich, Echter Wein, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensien, Kletterrosen oder Geißblatt

3.9 ENERGETISCHE MODERNISIERUNG



Photovoltaikanlage in Güntersleben auf zurückgesetzter Dachfläche (ortsbildverträgliche Lösung)

Energetische Sanierung

Bei der energetischen Sanierung von ortsbildprägenden oder denkmalgeschützten Gebäuden ist es sinnvoll, ein Konzept aufzustellen, welches die Senkung des Energieverbrauches mit der Beibehaltung des Charakters der Bausubstanz in Einklang bringt.

Schwachstellen von Gebäuden aus einer Bauzeit vor den 1980er Jahren aus energetischer Sicht sind:

- Fehlende Dämmung von Fassade, oftmals auch der Kellerdecke und des Dachstuhls
- Baukonstruktiv bedingte Wärmebrücken, z.B. Rolllädenkästen, auskragenden Geschossdecken für Balkone
- Veraltete Heizanlagen, fehlende Dämmung der Leitungen
- Teilweise noch Einfachverglasungen bei Fenstern und Türen

Um gezielt die Schwachstellen des jeweiligen Objektes beheben zu können, kann eine detaillierte Energieberatung sinnvoll sein. Die höchsten Energieverluste in Altbauten sind jedoch erfahrungsgemäß über die Außenwände sowie die Fenster zu verzeichnen. Eine energetische Sanierung der Außenhaut des Gebäudes senkt also die laufenden Kosten deutlich.

Zudem gibt es Fördermöglichkeiten wie z.B. das KfW - Programm „Energieeffizient Sanieren“. Hier besteht auch die Möglichkeit, für denkmalgeschützte Bausubstanz Ausnahmegenehmigungen vom Anforderungsniveau für eine Förderung zu erhalten.

Fassadendämmung

Eine wichtige Maßnahme zur energetischen Modernisierung ist grundsätzlich die Dämmung der Fassade. Die Anbringung einer Außendämmung kann jedoch die Gestaltung der Fassade durch Verändern der Proportionen sowie Überdecken von prägenden Fassadendetails nachhaltig beeinträchtigen. Gerade bei denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden mit historischen Fassadendetails ist von einer Außendämmung abzuraten.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer Innendämmung, die jedoch bauphysikalisch aufwändiger ist und somit einen höheren Planungsaufwand erfordert.

Als Kompensation kann die Nutzung regenerativer Energien zur Deckung des restlichen Energiebedarfes dienen.

Solarenergie

Die Nutzung regenerativer Energien ist ein wichtiger Baustein für die Gebäudesanierung. Die Nutzung solarer Energie, besonders Solaranlagen auf Dachflächen wird im historischen Umfeld jedoch kontrovers diskutiert und oftmals als Fremdkörper in der historischen Dachlandschaft empfunden. Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung tragen jedoch wesentlich zu einer Verbesserung der Energiebilanz bei

Altbauten bei. Als Bestandteil der stationären Haustechnik leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien und zur CO₂ - Einsparung und sind somit vertretbar.

Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung werden dagegen an das allgemeine Stromnetz angeschlossen, womit Anlage und Verbrauchsstelle räumlich unabhängig voneinander sind. Daher sollen Photovoltaikanlagen nur auf solchen Dächern angeordnet werden, die für das Ortsbild nicht relevant sind. Dies kann dazu führen, dass bei einzelnen Gebäuden auf Photovoltaikanlagen verzichtet werden sollte.

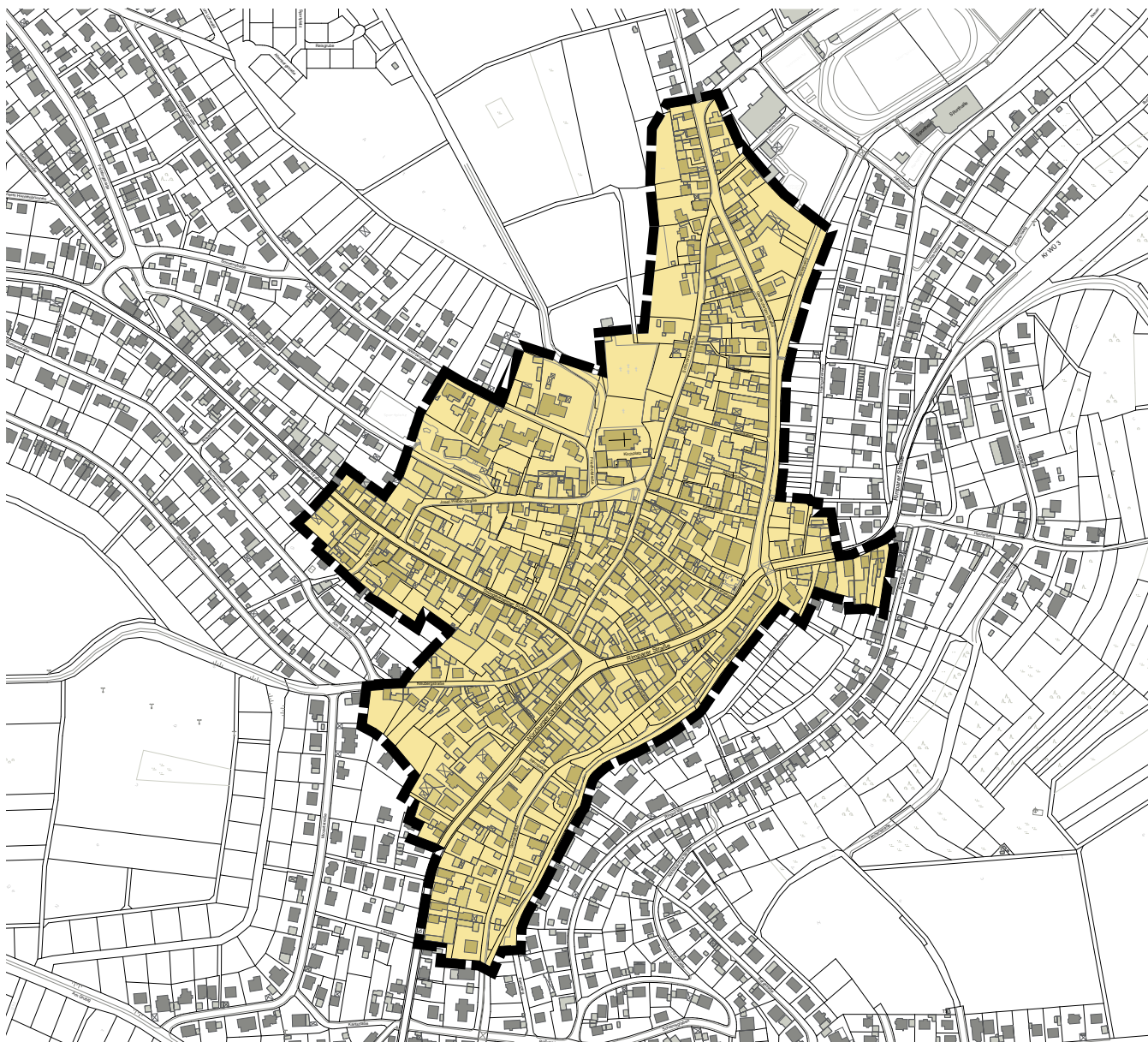
Derzeit sind nur vereinzelt Solaranlagen auf Dachflächen vorzufinden. Generell ist jedoch gerade im Bereich der historischen Ortsmitte ein sensibler Umgang mit flächigen Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Stromerzeugung und Brauchwassererwärmung) unerlässlich.

Empfehlung

- Überliefertes Erscheinungsbild und charakteristische Merkmale der Fassade erhalten
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in ihrer Dimensionierung auf den Energieverbrauch im Gebäude abstimmen, als untergeordnete Elemente in der Dachfläche
- Vollflächige Anordnung von Photovoltaikanlagen ohne störende Unterbrechungen durch Gauben, Kamine, Dachfenster usw.
- Anbringen von Anlagen zur solaren Energiegewinnung bevorzugt auf Gebäudeseiten, die nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind sowie auf den Dächern von Nebengebäuden
- Bei sensiblen Standorten / denkmalgeschützten Gebäuden Integration der Module in die Dachfläche (z.B. Solardachziegel)

4. KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

4.1 FÖRDERPROGRAMM



Geltungsbereich für das kommunale Programm

Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Güntersleben zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen in Güntersleben

Der Gemeinderat der Gemeinde Güntersleben hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Ortssanierung folgendes kommunales Förderprogramm beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms umfasst den im Lageplan dargestellten Teilbereich des Sanierungsgebietes.

1. Ziel und Zweck des Förderprogramms

Zweck des Förderprogramms ist die Erhaltung bzw. die Wiederherstellung des regionaltypischen Ortsbildes von Güntersleben. Dies soll durch städtebauliche und bauliche Maßnahmen erreicht werden, die das charakteristische Ortsbild unterstützen. Das Programm dient vorwiegend als Anreiz für private Haus- und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet, im Sinne einer ortsgerechten Entwicklung tätig zu werden.

2. Gegenstand der Förderung

2.1 Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes an vorhandenen Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden.
- Anlage bzw. Neugestaltung von Vorflächen und Hofräumen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes.

Es werden nur Maßnahmen gefördert, die Gebäude oder Flächen mit ortsbildprägendem Charakter betreffen bzw. zur Aufwertung des öffentlichen Raums beitragen.

2.2 In diesem Sinne werden gefördert:

Städtebauliche Gestaltungsziele

- Maßnahmen zum Erhalt und zur Erstellung der typischen Raumkanten
- Erhalt der Geschlossenheit des städtebaulichen Gefüges

Gebäude

- Maßnahmen an Dach und Dachaufbauten
- Maßnahmen an Fassaden
- Maßnahmen an Fenstern und Haus- und Hofeingängen

Hofräume, Gärten und Freiflächen

- Maßnahmen an Einfriedungen
- Maßnahmen an Gebäudevorbereichen
- Maßnahmen an Hofflächen
- Maßnahmen an Gärten

2.3 Der Abriss oder Teilabbruch von Gebäuden und Anbauten kann gefördert werden, wenn es der gestalterischen Aufwertung der Anlage dient und dem Ortsbild nicht abträglich ist.

3. Grundsätze der Förderung

3.1 Förderfähig sind Kosten für Maßnahmen, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der Maßgaben des Kommunalen Förderprogramms entstehen.

3.2 Um Fördergelder zu erhalten, müssen die Maßnahmen in den in Ziffer 2.2 aufgezählten Themenbereichen erfasst sein.

Die Maßnahmen sollen insgesamt zu einer Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes beitragen. Dadurch soll ein harmonisches Gesamtbild entstehen. Die geplanten Maßnahmen haben sich an den im Gestaltungsleitfaden dargelegten Grundsätzen und Empfehlungen zu orientieren.

3.3 Die Höhe der Förderung beträgt 30 % der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 5.000 € je Grundstück bzw. Wirtschaftseinheit.

Maßnahmen, die innerhalb von fünf Jahren durchgeführt werden, gelten als Gesamtmaßnahme und können nur einmal gefördert werden.

Bei Eigenleistungen sind lediglich die Materialkosten zuwendungsfähig.

Für die Maßnahme erforderliche Architekten- und Ingenieurleistungen können in den förderfähigen Kosten mit 10 % anerkannt werden.

3.4 Die Gemeinde Güntersleben behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder nur teilweise der Bewilligungsgrundlage entspricht und / oder mangelhaft ausgeführt wurde.

4. Zuwendungsempfänger und Verfahren

4.1 Die Fördermittel werden natürlichen und juristischen Personen sowie Personengemeinschaften auf Antrag in Form von Zuwendungen von der Gemeinde Güntersleben gewährt.

4.2 Bewilligungsbehörde ist die Gemeinde Güntersleben. Sie ist zuständig für die Entscheidung über die Gewährung von Fördergeldern.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.

4.3 Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Gemeinde Güntersleben schriftlich an die Gemeinde zu stellen.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Maßnahmenbeschreibung mit Angaben über den voraussichtlichen Beginn und den Abschluss der Maßnahmen.
- Lageplan im Maßstab 1:1.000.
- Aussagekräftige Objektfotos.
- Erforderliche Pläne oder Skizzen (z.B. Grundrisse, Ansichten, Detail- oder Werkpläne) je nach Art und Umfang der Maßnahme.
- Kostenvoranschlag bzw. Kostenschätzung mit Beschreibung des Leistungsumfangs
- Mehrere vergleichbare Angebote bauausführender Unternehmer, in denen die geplanten Leistungen eindeutig und umfassend beschrieben sind. Ein Angebotsvergleich muss möglich sein.
- Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt sind.

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

4.4 Die Gemeinde Güntersleben bzw. ihre Beauftragten prüfen, ob die privaten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogramms sowie den Grundsätzen und Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens entsprechen.

Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen.

4.5 Maßnahmen dürfen grundsätzlich erst nach schriftlicher Bestätigung der Bewilligung begonnen werden. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn führt zum Ausschluss der Förderung.

Spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraums bzw. Beendigung der Baumaßnahme ist ein Verwendungsnachweis vorzulegen.

Die Auszahlung der Zuwendungen erfolgt nach Prüfung des Verwendungsnachweises durch die Gemeinde Güntersleben.

5. Gültigkeit und Dauer des Förderprogramms

Der Gemeinderat der Gemeinde Güntersleben hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 das Kommunale Förderprogramm zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen beschlossen. Dieses Förderprogramm tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft und wird jeweils bis zum Ende eines Haushaltsjahres Gültigkeit besitzen.

Durch die Bereitstellung von Fördermitteln im darauf folgenden Haushaltsplan verlängert sich das Programm um jeweils ein Jahr. Die Förderung kann ganz entfallen, wenn es der Gemeinde Güntersleben aufgrund ihrer Haushaltslage nicht möglich ist, die erforderlichen Eigenmittel aufzubringen.

Güntersleben, den 22.02.2017

4.2 FÖRDERMÖGLICHKEITEN UND ANSPRECHPARTNER

Fördermöglichkeiten

- Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms,
Ansprechpartner: Gemeinde Güntersleben
- Förderung als Einzelmaßnahme im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms
Ansprechpartner: Gemeinde Güntersleben
- Förderung im Rahmen des Denkmalschutzes, einschließlich Entschädigungsfonds,
Ansprechpartner: Landratsamt Würzburg, Untere Denkmalschutzbehörde
- Wohnungsbauförderung,
Ansprechpartner: Landratsamt Würzburg

Wichtige Hinweise zur Förderung

- Sämtliche Förderungen können nur dann gewährt werden, wenn die entsprechenden Anträge vor Maßnahmenbeginn gestellt und bewilligt sind. Ein vorzeitiger Baubeginn ist förderschädlich!
- Bereits durchgeführte Maßnahmen können nicht gefördert werden.
- Bei sämtlichen Fördermaßnahmen besteht kein Anspruch auf Fördermittel, da diese immer nur im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel gewährt werden können.

Steuerabschreibungen gem. § 7h EStG (Sanierungsgebiet) und § 7i EStG (Baudenkmale)

- Nur in Sanierungsgebieten und bei denkmalgeschützten Gebäuden möglich
- Bedarf einer vorherigen verbindlichen Abklärung mit der Gemeinde (z.B. im Rahmen einer Sanierungsvereinbarung)
- Bei Steuerabschreibungen besteht ein Rechtsanspruch, wenn vorher entsprechende Vereinbarungen getroffen wurde. Fragen zur Steuerabschreibung sollten vorab mit einem Steuerberater besprochen werden

Ansprechpartner

Gemeinde Güntersleben
Würzburger Straße 17
97261 Güntersleben
www.guentersleben.de

Landratsamt Würzburg
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
www.landkreis-wuerzburg.de

Untere Denkmalschutzbehörde
Landratsamt Würzburg
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
www.landkreis-wuerzburg.de



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

Dieser Gestaltungsleitfaden wird durch den Freistaat Bayern im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm gefördert.
