



Markt Küps 

# GESTALTUNGSFIBEL UND KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

Aus der Vortragsreihe für Immobilienbesitzer, 16.11.2022

# Ablauf

---

- **Gestaltungsfibel**
  - Ziele
  - Inhalte
  
- **Kommunales Förderprogramm**
  - Zweck und Ziel
  - Was gefördert werden kann
  - Wie gefördert werden kann
  - Fiktive Fallbeispiele
  - Das Wichtigste in Kürze
  
- **Geltungsbereich**



Markt Küps

# GESTALTUNGSFIBEL

# Was ist eine Gestaltungsfibel?



- Praktisches Handbuch für die Bürger:innen
- Erläutern der traditionellen Bauweisen der fränkischen Region
- Handlungsempfehlungen bei der Sanierung der (historischen) Bausubstanz, bei Neugestaltungen und Umbaumaßnahmen
- Anregungen und Hilfestellung für gute Gestaltungsbeispiele – hergeleitet aus den überlieferten Bautraditionen

# Ziel der Gestaltungsfibel



- Städtebauliche Entwicklung des Ortskerns unterstützen
- Sicherung, erhaltende Sanierung und Verbesserung von (ortsbildprägenden) Gebäuden
- Bewahrung der Vielfalt an historischen Bauformen unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes
- Die Fibel soll zur positiven Wahrnehmung des Ortsbildes beitragen
- Bereitschaft der Bürger:innen zur Ortsbildpflege fördern
- Interesse für "gutes Bauen im Bestand" wecken

**-> Verbesserung des Lebensraums in Küps**

# Inhalte der Gestaltungsfibel: Kap. I



## Der Ort

- Dachlandschaft
- Parzellenstruktur
- Dichte und Höhe der Bebauung
- Materialien
- Freiräume



Zu den südöstlichen Ortskernrändern hin, vor allem entlang der Ringstraße und am **Zettlitzweg**, wird die Bebauungs- und Parzellenstruktur aufgelockert. Es handelt sich dabei vielfach um Ein- oder Mehrfamilienhäuser mit Scheunen und Nebengebäuden auf teilweise großzügigen Grundstücken. In den daran anschließenden neueren Wohnbaugebieten außerhalb des Sanierungsgebietes "Ortskern" ist die Siedlungsdichte als durchschnittlich bis gering einzustufen. Dies liegt an den meist weiträumig dimensionierten Grundstücken der Nachkriegszeit.

Großflächige Grundstücke mit geringeren Bebauungsdichten finden sich vor allem in den Gewerbegebieten am Bahnhof und entlang der **Kronacher und Bamberger Straße**.

### 3. MATERIALIEN

Auf den Fotos sind die ortstypischen Materialien gut zu erkennen.

Bei der Errichtung von herrschaftlichen Gebäuden oder an Teilen davon, wie z.B. an Ein- und Umfassungswänden, Türmen, Kellern und Sockeln, Tür- und Fenstergewänden, Gesimsen, Wapensteinen, Bacheinfassungen und Brunnen, fand vor allem Sandstein Verwendung. Bausandstein wurde traditionell vom benachbarten Hummenberg bezogen, wo einst mehrere Steinbrüche vorzufinden waren.

Die einfachen Wohnhäuser hingegen wurden bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts traditionell in Holz-Lehmbauweise bzw. in Fachwerk hergestellt, da die umliegenden Wälder den Baustoff Holz als günstiges Baumaterial liefern konnten.

Neben Holz und Sandstein ist das historische Ortsbild von Küps von Schiefer geprägt, der sowohl zur Dachdeckung als auch zur Fassadenverkleidung bis ins frühe 20. Jahrhundert verwendet wurde. Hohe schieferverkleidete Giebel finden sich heute noch z.B. am Oberen Schloss oder an den Marktplatzgebäuden. Der in Küps verwendete Schiefer stammte zu großen Teilen aus dem Frankenwald, sicherlich aber auch von lokalen Abbaustätten wie der westlich von Hain bei Küps.

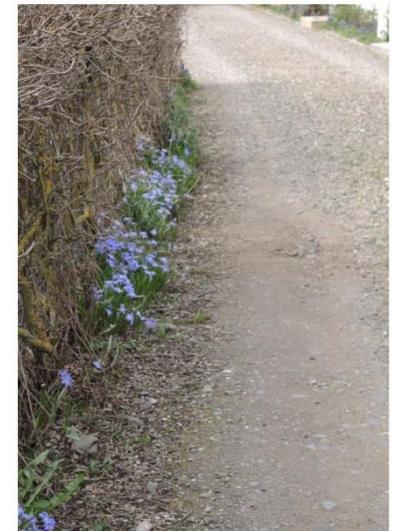
Die historisch verwendeten, ortsüblichen einfachen und natürlichen Baumaterialien und regionalen Baustile sind in der Sanierung und möglichst auch im Neubau beizubehalten und in Kombination mit zeitgenössischen Baumaterialien im Sinne dieser Fibel weiterzuentwickeln. Vorhandene historische Bauteile sind zu erhalten, sie sollen nach Möglichkeit instandgesetzt und wiederverwendet werden. Bei der Sanierung sollten regionale Handwerker eingebunden werden. Glänzende und grellfarbige Materialien sind grundsätzlich nicht hinnehmbar.



#### 4. FREIRÄUME

Als Freiräume werden in der Stadtplanung gemeinschaftliche Flächen bezeichnet, die der gesamten oder Teilen der Öffentlichkeit zugeordnet werden. Zu den öffentlichen Freiflächen zählen unter anderem Straßen, Gassen, Plätze und Parkanlagen, private Freiflächen können zum Beispiel Hausgärten oder Hofanlagen sein. Freiflächen sind wichtige Bestandteile des Ortsbildes und prägen dieses ebenso wie die Gebäude. Zusätzlich wird differenziert, inwieweit die Fläche versiegelt wurde. Entsprechend wird in unversiegelt, teilversiegelt und vollversiegelt unterschieden.

- Vollversiegelte Freiräume, z.B. gepflasterte Höfe oder Plätze
- Teilversiegelte Freiräume, z.B. private Zufahrtsstraßen
- Unversiegelte Freiräume, z.B. Uferbereich der Rodach mit Retentionsflächen



# Inhalte der Gestaltungsfibel: Kap. II



## Das Haus

- Außenwände & Fassaden
- Wandöffnungen
- Dächer
- Anbauten
- Techn. Anlagen



## 2. WANDÖFFNUNGEN

Durch Anzahl, Größe, Lage und Proportionen sind Wandöffnungen aufeinander abgestimmt, sie geben dem Gebäude ein Gesicht und sind ein wichtiges Gestaltungsmerkmal. Sie ordnen sich der Wandfläche unter und werden so angeordnet, dass zwischen ihnen möglichst große zusammenhängende Wandflächen entstehen bzw. erhalten bleiben.

### 2.1 Material und Farbe

Materialien und Farben werden aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt. Vor der Ausführung sind sie ausreichend groß zu bemustern.

#### Empfohlen

- Holz oder Stahl
- Klarglas oder satiniertes Glas
- Schlichte, erdige oder warme Farbtöne

#### Abweichend hinnehmbar

- Kunststoff, Holz-Alu

#### Nicht hinnehmbar

- Tropische Hölzer
- spiegelnde, getönte, gewölbte oder stark strukturierte Gläser
- glänzende oder grellfarbige Materialien, glänzender Edelstahl

### 2.2 Wandeinschnitte und Loggien

Wandeinschnitte sind untergeordnete Bereiche, die sich harmonisch in die Gesamtfassade einfügen. Sie kamen ursprünglich am Haus nicht vor und wurden nur aus Wohnzwecken nachträglich eingebaut.

#### Empfohlen

- untergeordneter, unauffälliger Wandeinschnitt, z.B. als Eingang, Loggia, Freisitz

#### Abweichend hinnehmbar

- Einschnitte über Eck

#### Nicht hinnehmbar

- senkrechte Einschnitte über mehr als ein Geschoss



Biberschwanzziegel



Holzziegel



Muldenfalzziegel



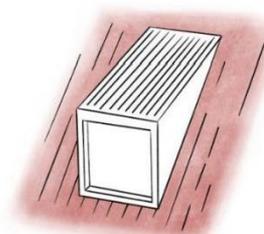
Eindeckung „Öslauer Herzziegel“



Schieferdeckung



Stehende Gaube bzw. Satteldachgaube



Schleppdachgaube

### 3.3 Material und Farbe der Dachdeckung

In Küps finden als vorherrschende Materialien für die Dachdeckung sowohl echter Schiefer als auch Tonziegel Verwendung. Die Form der Dachziegel ist in der Regel der klassische Biberschwanz. Aber auch Holzziegel und Doppelmuldenfalzziegel sind in nahezu gleicher Häufigkeit im Ortsbild von Küps vertreten. Der früher oft verbaute „Öslauer Herzziegel“ ist inzwischen kaum mehr vorzufinden. Die Materialien und Farben werden aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt und vor Ausführung bemustert.

#### Empfohlen

- Als Deckung mit Tondachziegel sind die o.g. Formen in matter Ausführung von naturrot bis rotbraun zu verwenden.
- Wird Schiefer als Deckung bevorzugt, so ist er nur als echter Naturschiefer einzubauen.
- Bei Nebengebäuden können auch Bleche (nichtglänzend) zum Einsatz kommen.
- Flachdächer von Nebengebäuden sollten begrünt werden.

#### Abweichend hinnehmbar

- matte anthrazitfarbene Tondachziegel
- Bei untergeordneten Bauteilen (z.B. Überdachungen, Wintergärten) oder Nebengebäuden können Betondachsteine, nicht glänzende Bleche, Klarglas, satiniertes Glas oder Drahtglas eingesetzt werden.

#### Nicht hinnehmbar

- glänzende und grellfarbige Materialien bzw. Oberflächen
- Kunststoffeindeckungen

### 3.4 Dachgauben, -aufbauten und -einschnitte, Loggien

Gauben und sonstige Dachaufbauten schaffen nicht nur Belichtung im Dach, sondern erhöhen auch den Raumgewinn. Ursprünglich dienten sie zur Belüftung der Heuböden und waren "schleppend" angebracht. Sie berücksichtigen die historische Dachkonstruktion und ordnen sich in der Dachfläche unter.

Heutzutage gibt es eine Vielzahl an Ausprägungen, in Küps kommt vor allem die stehende Gaube (Satteldachgaube) und die Schleppdachgaube vor, manchmal auch die sog. Fledermausgaube, wobei viele Dächer im Ort ohne Gauben auskommen. Dies liegt darin begründet, dass das Dachgeschoss selten als Wohnraum genutzt wurde, Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses erfolgte über die Giebelseiten.

# Inhalte der Gestaltungsfibel: Kap. III



## Der Freiraum

- Einfriedungen
- Befestigte Flächen
- Unbefestigte Flächen
- Kleinarchitektur



## 1. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen dienen als Abgrenzung von der öffentlichen Fläche zur privaten Anlage und unterstreichen die ortseigene Raumstruktur, indem klare Kanten gesetzt werden. Sie werden zur Straße hin durch Zäune, Mauern und Hecken gebildet. Höhe und Gestaltung der Einfriedungen stehen immer in engem Zusammenhang mit den dazugehörigen Gebäuden. Türen und Tore setzen das Gestaltungsbild der Einfriedungen fort.

### Empfohlen

- Zäune aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben bis zu einer Höhe von 1,20m; Farbgebung dunkel-matt; Lattenbreite und Abstände je 4 - 8 cm; es ist auf eine schlichte Ausformung der Zäune in Anlehnung an traditionelle Bauweisen zu achten.
- einheimische Hecken
- Mauern und Sockel (max. 25 cm Höhe) aus Sandstein oder anderen regionalen Natursteinen
- Mauern mit einfach verriebenem Kalk- oder Mineralputz
- harmonische Kombinationen aus Mauer, Zaun und Hecke
- Historische Eckpfeiler, Mauersockel und Geländer sind zu erhalten
- Die Ausbildung einer Raumkante kann durch das Hinterpflanzen der Zäune mit Stauden, Sträuchern oder Heckengehölzen betont werden.

### Abweichend hinnehmbar

- Zäune aus Maschendraht, Doppelstabmatten o. ä. nur in rückwärtigen Bereichen
- Betonmauern, Mauern mit einer Höhe bis zu 2 m

### Nicht hinnehmbar

- Zäune und Mauern aus Kunststoff
- großflächige Elemente und Module
- glänzende und grellfarbige Materialien

# Inhalte der Gestaltungsfibel: Zusammenfassung



## Aufzeigen von **positiven** Gestaltungsbeispielen

- Fotos aus Küps
- (System-) Skizzen
- Farbpaletten

## Konkrete Empfehlungen zur Sanierung

- als Kurztexte
- thematisch geordnet

***-> Sanierungsempfehlungen sind verpflichtende Fördervoraussetzung!***



Markt Küps

# KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

# Kommunales Förderprogramm (KFP): Zweck und Ziel



## Auszug aus § 2:

... ist die Sicherung, die erhaltende Sanierung und die Verbesserung von ortsbildprägenden, erhaltenswerten und strukturbildenden Gebäuden.

... ist die Bewahrung der Vielfalt an historischen Bauformen unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte.

... kann grundsätzlich auch die Förderung des "Neuen Bauens" mit Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur in Übereinstimmung mit der Umgebung sein, wenn es sich in Bezug auf Form, Material, Farbe und Maßstab ... harmonisch in das Gesamtbild einfügt.

... ist, die Bereitschaft der Bürger zur Ortsbildpflege zu fördern und die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns zu unterstützen.



# Kommunales Förderprogramm (KFP): Was gefördert werden kann



## Auszug aus § 3:

Alle privaten baulichen Maßnahmen, die

- im Fördergebiet liegen

*und*

- den Zielen der Altortsanierung entsprechen

*und*

- einer gestalterischen Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes dienen

# Kommunales Förderprogramm (KFP): Was gefördert werden kann



## Dazu zählen:

1. Maßnahmen zur erhaltenden Sanierung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbildprägendem, erhaltenswertem und strukturbildendem Charakter, wie z.B.:
  - Fassaden
  - Fenster und Türen
  - Dächer und Dachaufbauten
  - Werbeanlagen
  - Hof Tore und Hofeinfahrten
  - Einfriedungen und Treppen
  
2. Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, z.B. durch:
  - ortstypische Begrünung
  - Entsiegelung

# Kommunales Förderprogramm (KFP): Wann und wie gefördert werden kann



## Auszug § 5:

... Gefördert werden nur Maßnahmen, die den einschlägigen Rechtsvorschriften, den Zielen der Innerortssanierung und den Festlegungen der vorausgegangenen gestalterischen Sanierungsberatung entsprechen ...

... Es können pauschal bis zu 30% der Ausgaben als förderfähige Kosten anerkannt werden. Die Höchstförderung beläuft sich auf 20.000,00 € brutto je Objekt und Gesamtmaßnahme. Sollte der Zuwendungsempfänger vorsteuerabzugsberechtigt sein, so vermindert sich die Höchstfördersumme um den jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuersatz. Für Privatpersonen sind erhöhte steuerliche Abschreibungen möglich (EStG § 7h). ...



# Kommunales Förderprogramm (KFP): Wann und wie gefördert werden kann



## Auszug § 5:

... Bei Eigenleistungen sind nur Materialkosten anrechenbar; keine Werkzeugkosten oder Arbeitszeit. ...

... Bei allen förderfähigen Maßnahmen ist die Vorlage von 3 Angeboten pro Gewerk notwendig. ...

... Die Marktgemeinde behält sich eine Rückforderung der Fördermittel vor, wenn die Ausführung ganz oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung der Sanierungsberatung und des Fördermittelgebers.



# Kommunales Förderprogramm (KFP):

## 1. Fallbeispiel (fiktiv)

Förderfähige Maßnahmen, die im Rahmen der Sanierungsberatung für ein Anwesen im Sanierungsgebiet beraten werden und zur Ausführung kommen:

- Neue Dacheindeckung, Flaschnerarbeiten -> förderfähige Kosten 24T €
- Neue Fenster, Haustür -> förderfähige Kosten 18T €
- Neuer Fassadenputz und Anstrich -> förderfähige Kosten 15T €
- Neue Hofpflasterung -> förderfähige Kosten 15T €
- Neue Einfriedung -> förderfähige Kosten 15T €

**=> förderfähige Gesamtkosten: 87T €**

**(30% von 87T € -> 26.100 € -> max. Fördersumme überschritten)**

(hier: Auszahlung der Fördermittel in Höhe von 20T € möglich)

*"Wir weisen darauf hin, dass unabhängig von einer evtl. maximal erreichten Fördersumme weitere Sanierungsmaßnahmen gemäß den Ausführungen in den Beratungsprotokollen umzusetzen sind, um ein den Richtlinien der Gestaltungsfibel entsprechendes Gesamterscheinungsbild des Objektes zu erreichen."*

Umsetzungszeitraum: 5 Jahre ab Abschluss Sanierungsvereinbarung

Bindungsfrist: 10 Jahre ab Fertigstellung letzte Maßnahme

# Kommunales Förderprogramm (KFP):

## 2. Fallbeispiel (fiktiv)

---

Förderfähige Maßnahmen, die im Rahmen von mehreren und zeitlich getrennten Sanierungsberatungen für ein Anwesen im Sanierungsgebiet beraten und ausgeführt werden:

### Im 1. Jahr nach Beantragung:

- Neue Dacheindeckung, Flaschnerarbeiten -> förderfähige Kosten 24T €  
**(30% von 24T € -> 7.200 € -> max. Fördersumme noch nicht erreicht)**

### Im 5. Jahr nach Beantragung:

- Neue Fenster, Haustür -> förderfähige Kosten 18T €  
**(30% von 18T € -> 5.400 € -> max. Fördersumme (7.200€ + 5.400€) noch nicht erreicht)**  
**=> förderfähige Gesamtkosten: 12.600 €**

(hier: Auszahlung der Fördermittel in Höhe von 12,6T € möglich)

**Später durchgeführte Maßnahmen - auch wenn sie beraten wurden - können nicht mehr gefördert werden, da dann der Umsetzungszeitraum von 5 Jahren überschritten wird.**

*"Wir weisen darauf hin, dass unabhängig von einer evtl. maximal erreichten Fördersumme weitere Sanierungsmaßnahmen gemäß den Ausführungen in den Beratungsprotokollen umzusetzen sind, um ein den Richtlinien der Gestaltungsfibel entsprechendes Gesamterscheinungsbild des Objektes zu erreichen."*

Umsetzungszeitraum: 5 Jahre ab Abschluss Sanierungsvereinbarung

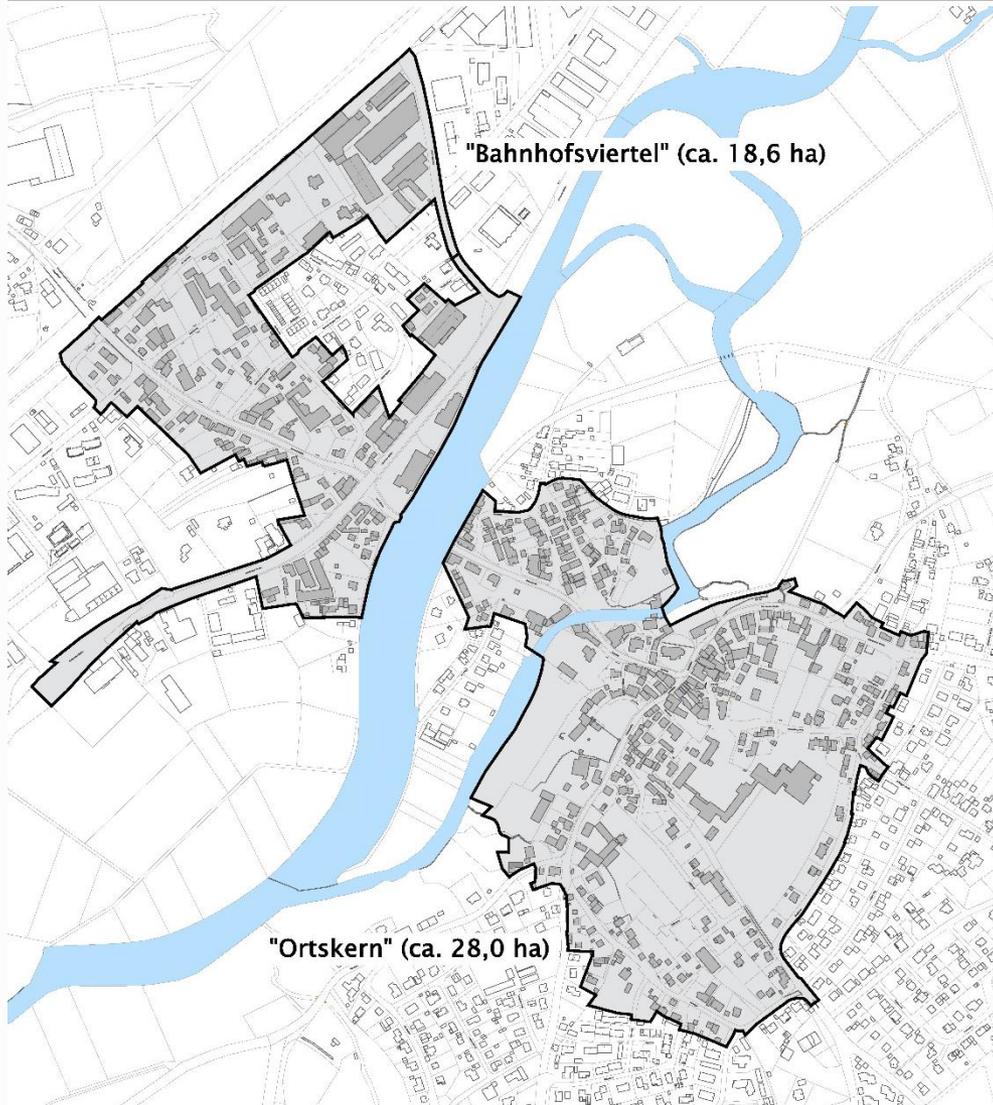
Bindungsfrist: 10 Jahre ab Fertigstellung letzte Maßnahme

# Kommunales Förderprogramm (KFP): Das Wichtigste in Kürze

---

- Voraussetzung ist der Abschluss einer Sanierungsvereinbarung vor Beginn der Maßnahme
- Förderzusagen ersetzen nicht erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen
- Auf Förderung besteht kein Rechtsanspruch
- Förderungen sind nur in den Sanierungsgebieten möglich
- Förderung nur bei Einhaltung der Sanierungsziele
- Empfehlungen der Gestaltungsfibel müssen eingehalten werden und eine baulich-gestalterische Aufwertung des Gesamtobjektes darstellen
- Neubauten sind nicht förderfähig
- 30 % Zuschuss auf die förderfähigen Kosten, max. 20.000,- €
- Bei Vorsteuerabzugsberechtigung vermindert sich die Höchstfördersumme um den jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuersatz

# Geltungsbereich des KFP



**-> alle Anwesen  
in den festgesetzten  
Sanierungsgebieten der VU**



**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!**