

Gestaltungsfibel

Stadt Thannhausen

Kommunales Förderprogramm



IMPRESSUM

Herausgeber:



Stadt Thannhausen

Edmund-Zimmermann-Straße 3
86470 Thannhausen

Konzeption, Redaktion, Layout:

die Städtebau
Kommunalberatung ●●●

Gesellschaft für Kommunalberatung
Südbayern mbH

Raiffeisenstraße 2
86368 Gersthofen

Dipl. Ing. Rudolf Amann
Architekt und Stadtplaner

Dipl. Ing. Christian Büttner
Landschaftsarchitekt

Druck:

...

Auflage:

200 Exemplare

Stadt Thannhausen im Oktober 2018

Gefördert mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern im Städtebauförderungsprogramm
„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

leben
findet
innen
stadt.de

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



INHALT

VORWORT	Der Bürgermeister	5
ORTSBILD	Siedlungsentwicklung	8
	Einführung	10
	Prägung des Stadtbilds	10
	Stadtbildprägende Gebäude	12
GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN	Baukörper	16
	Dach	18
	Dachaufbauten	19
	Fassadenausbildung und Farbgebung	20
	Fenster	22
	Hauseingänge	24
	Balkone und Freisitze	26
	Werbeanlagen und Schaufenster	27
	Hofräume und Vorbereiche	28
	Einfriedungen	29
BARRIEREFREIHEIT	Barrierefreiheit als Querschnittsthema	32
INFORMATIONEN & ANSPRECHPARTNER	Was Sie als Hauseigentümer wissen sollten	36
	Wofür ist ein Zuschuss der Städtebau- förderung möglich?	37
	Ihre Ansprechpartner	37
	Sanierungsgebiet „Innenstadt“	38
	Bildnachweis	39
Grundlagen	39	



VORWORT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Thannhausen mit seinem historischen Ortskern ist eine liebenswerte und lebenswerte Kleinstadt in der Mitte Schwabens.

Das charakteristische Stadtbild für die Zukunft zu bewahren und Perspektiven für die Innenstadt zu entwickeln, ist unsere gemeinsame zentrale Aufgabe.

Wie wir alle wissen, erfordern Maßnahmen der Stadtbildpflege, also Erhaltung und Sanierung der Bausubstanz, den Einsatz von oft nicht unbeträchtlichen finanziellen Mitteln.

Die Stadt Thannhausen hat in den letzten Jahren mit lobenswerter Unterstützung durch die Städtebauförderung bereits vieles erreicht. Es bleibt aber noch einiges zu tun, insbesondere bei der Sanierung der Gebäude, die sich ja weit überwiegend in privater Hand befinden.

Die Städtebauförderung unterstützt nicht nur die Neugestaltung von Straßen und Plätzen oder den Erhalt wertvoller öffentlicher Gebäude, sondern auch private Bau- und Sanierungsmaßnahmen, wenn sie einen Beitrag zur Stadtbildverbesserung leisten.

Öffentliche Förderung - dies gilt auch für die Mittel aus der Städtebauförderung - verlangt die Einhaltung bestimmter Kriterien, insbesondere auch hinsichtlich der Gestaltung.

Die vorliegende Gestaltungsfibel soll Sie bei der Planung Ihres Vorhabens unterstützen. Sie gibt Empfehlungen für den Umgang mit der Bausubstanz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Stadtbilds.



Wir haben in unserer Gestaltungsfibel bewusst auf die Darstellung von Negativbeispielen verzichtet. Die Gestaltungsfibel soll anregen und sensibilisieren für den Umgang mit dem historischen baukulturellen Erbe.

Unser Stadtbauamt informiert Sie gern über die Möglichkeiten der Förderung Ihrer Sanierungsmaßnahme.

Stadtbildpflege geht uns alle an. Sie kann nur mit viel Engagement, Sachverstand und im guten Miteinander gelingen. Helfen Sie mit, Thannhausen noch lebenswerter zu machen.

A handwritten signature in blue ink that reads "Georg Schwarz". The signature is written in a cursive, flowing style.

1. Bürgermeister der Stadt Thannhausen





ORTSBILD

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Erste Siedlungen im Bereich des heutigen Stadtgebietes lassen sich bis ins Jahr 400 zurückverfolgen. Im Jahr 1109 wurde erstmals urkundlich ein Ortsadel "von Taginhusen" erwähnt. Im Jahr 1293 erhielt der Ort das Marktrecht. Mit der Rheinbundakte von 1806 kam der Ort zum Königreich Bayern. 1953 wurde Thannhausen zur Stadt erhoben.

Der Verlauf der Mindel bestimmte die Siedlungsentwicklung. Der historische Ortskern entwickelte sich im östlichen Mindeltalraum entlang der Nord-Süd Verkehrsachse mit einer Verdichtung der Bebauung im Bereich der Kreuzung mit der Ost-West-Verkehrsachse.



Urkatastreraufnahme Thannhausen 19. Jahrhundert

Die Siedlungsentwicklung ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts ergänzte und verdichtete zunächst die Bebauung entlang der Hauptverkehrsachsen, griff dann auf die östliche Mindelhangkante über und weitete sich anschließend nach Westen über die Mindel aus. Die historischen, großflächigen Unternehmen grenzen an den historischen Ortskern.

Im Norden befindet sich der Mühlenbetrieb Mühlshlegel und im Osten die Fleischwerke Zimmermann sowie die Postbräu Thannhausen. Die gewerblichen Gebäude sind auch heute noch ortsbildprägend. Die heutige Siedlungsentwicklung zeigt eine Nutzungszonierung der Gewerbeflächen im Norden sowie der Wohnbauflächen im Osten, Süden und Südwesten Thannhausens.



Grundkarte Thannhausen Stand 2017

EINFÜHRUNG

Praktische Ansprüche an das Bauen und ein Wandel in der Architektur erzeugen eine Belieblichkeit in der Baugestaltung. Zumindest im Stadtkern soll eine gewisse Einheitlichkeit und Maßstäblichkeit gewahrt werden.

Die Verbindung von historischer Bauweise und neuen Gestaltungselementen im Ortskern ist dabei die Herausforderung, der wir uns stellen müssen.

Die heutigen bautechnischen Möglichkeiten und das breite, beliebige Angebot an Baumaterialien bzw. Bauteilen erfordert von den Bauherrn im Stadtkern eine besonders hohe gestalterische Sensibilität und Kompetenz.

Es ist uns bewusst, dass jedes Gebäude nicht nur als Teil des Ensembles, sondern auch als Unikat für sich zu betrachten ist und deshalb individuelle Lösungen gesucht werden müssen.

Diese Gestaltungsfibel soll deshalb privaten Bauherrn Hilfestellung mit konkreten Beispielen, Anregungen und Empfehlungen bei der Sanierung ihrer Gebäude, bzw. bei der Einfügung neuer Gebäude in den Ortskern geben.

PRÄGUNG DES STADTBILDS

Charakterisierung der Bebauung

Das Stadtbild Thannhausens wird heute ebenso wie früher im Wesentlichen geprägt durch die beiden Straßenensembles:

- Bahnhofstraße/Edmund-Zimmermann-Straße“ (Nord-Südachse) und
- Christoph-von-Schmid-Straße/Augsburger Straße“ (Ost-Westachse).

Die Bebauung besteht überwiegend aus 2- bis 3-geschossigen Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Verwaltungsgebäuden mit Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Die enge, teilweise geschlossene Bauweise wird mit zunehmender Entfernung vom Zentrum durch eine aufgelockerte, dörfliche Wohnstruktur mit freistehenden Gebäuden mit Gärten abgelöst.

Dominierende Gestaltungselemente

Bei den dominierenden Gestaltungselementen im Ortszentrum Thannhausens handelt es sich um:

- die raumbildende Stellung der Gebäude an der Straßenkante (straßenraumbegrenzend),
- die in der Regel giebelständige Anordnung der Hauptgebäude zur Straße,
- die langgestreckte klare Form der Baukörper,
- die Ausbildung des Daches als steilgeneigtes Satteldach ohne Kniestock,
- den gemauerten Ortgang ohne Überstand,
- die Dachdeckung mit Tonziegeln, meist Biberschwanzziegeln,
- die Putzfassaden und
- die gegliederten Holzfenster, meist 2-flügelig, teilweise mit Fensterläden.



Gebäudestellung in der zentralen Mitte



Straßenfront zum Stadtrand nach Osten



aufgelockerte Bebauung mit zunehmender Entfernung vom Zentrum

STADTBILDPRÄGENDE GEBÄUDE

Bei den stadtbildprägenden Gebäuden handelt es sich vorrangig um herausragende Baudenkmale als Zeugen der Geschichte der Stadt und des Lebens der Menschen aus den vergangenen Jahrhunderten die noch erhalten sind:

- die St. Leonhardskapelle, um 1600 errichtet,
- das Heimatmuseum im ehem. Tuchmacherhaus, um 1710 errichtet,
- das Gerichtshaus, Bahnhofstraße 8, um 1673 gebaut,
- die Stadionkapelle, 1722 entstand diese an Stelle der Synagoge (Oktogonalbau),
- die Stadtpfarrkirche, 1746 von Kirchenbaumeister J. K. Radmiller als katholische Stadtpfarrkirche Maria Himmelfahrt
- das historische Rathaus, um 1876 errichtet (heute Stadtbücherei und Familienzentrum).

Im heutigen Stadtbild treten die historischen Gebäude nur noch vereinzelt erkennbar hervor.



Gerichtshaus, Bahnhofstraße 8



ehemaliges Färbereihaus, Christoph-von-Schmid-Straße 20



ehemaliger Gasthof Der Schwanen, Bahnhofstraße 6



Historisches Rathaus, Bahnhofstraße 1



Historisches Eckhaus Bahnhofstraße 2



Hotel Post, Postgasse 1





GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

BAUKÖRPER

Wenn die Nutzungen der Gebäude sich ändern, zieht dies häufig bauliche Erweiterungen nach sich. Dies geschieht durch Anbauten, Dachgeschossausbau und Aufstockung. In Einzelfällen erfolgt auch ein Abbruch und Neubau.

In Bezug auf Umbauten und Erweiterungen von Gebäuden in der Altstadt werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Die Erhaltung des Ensembles ist oberstes Ziel. Die baulichen Änderungen müssen sich daher im Stadtbild einfügen, das heißt, sich ihm im Einzelfall auch unterordnen.
- Bei Erweiterungen und Neubauten geschieht dies durch Anpassung des Bauvolumens.
- Es sind einfache und klare geometrische Grundformen des Baukörpers, möglichst ohne Vor- und Rücksprünge zu wählen.

Neubauten



Erweiterungsbau eines Hotels



Neubau und Anbau Rathaus Thannhausen

Umbauten



unter Erhalt der bestehenden Baustruktur



unter Erhalt der bestehenden Baustruktur



Überformung mit modernen Gestaltungselementen

Anbauten, Nebengebäude



moderner, transparenter Erweiterungsbau



Garagen mit ausgesetztem Wintergarten



Nutzbarmachung historischer Stadel



maßstäblich eingefügtes Garagengebäude

DACH

Charakteristisch für den Ortskern Thannhausens ist das steilgeneigte Satteldach mit einer Neigung ab 45 Grad und mittig liegendem First. In der Regel ist kein Kniestock ausgebildet. Die Dachkante ist ohne oder nur mit geringem Überstand an Traufe und Ortgang ausgebildet.

Die vorherrschende Dachdeckung ist mit Tondachziegeln in Form von Biberschwanzplatten oder Falzziegeln ausgeführt. Die Dacheindeckungen sind überwiegend naturrot bis rotbraun.

Bei Dachaufbauten findet man vereinzelt die Form von Zwerchgiebeln, in der Regel jedoch die Giebelgaube. In den letzten Jahrzehnten wurde die Schleppegaupe häufiger eingebaut.

In Bezug auf die Dachausformung bei Sanierungen und Umbauten in der Altstadt werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Die ortstypische Dachausbildung mit steilgeneigtem Satteldach und einer knappen Dachkante ohne Überstand sollte erhalten bleiben. (Daher sollten auch bei Neubauten keine Flachdächer errichtet werden).
- Die Dacheindeckung sollte mit Tondachziegeln im rot-braunen Farbspektrum (vorzugsweise mit Biberschwanzziegeln) erfolgen.
- Die Dachaufbauten sollten in Form von Giebel- oder Schleppegauben ausgebildet werden, wobei überbreite Gauben zu vermeiden sind.
- Dachflächenfenster sind möglichst hochformatig (höher als breit) und auf einer Linie anzuordnen.
- Solar- und Photovoltaik Elemente sollten in von Straßen einsehbaren Bereichen vermieden werden. Grundsätzlich gilt: Wenn diese Elemente angebracht werden, sind sie als geschlossene Rechteckfläche in gleicher Neigung wie das Dach zu platzieren.



Dachlandschaft Thannhausen

DACHAUFBAUTEN

Die Dachgeschosse wurden historisch als Speicher genutzt und entsprechend gering belichtet. Die Gauben waren deshalb in der geschlossenen Dachfläche untergeordnet. Bei Dachausbauten zur Wohnnutzung konkurriert der Anspruch auf Belichtung mit dem Anspruch auf eine möglichst geschlossene Dachfläche. In Bezug auf die Ausformung von Dachaufbauten bei Sanierungen und Umbauten in der Altstadt werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

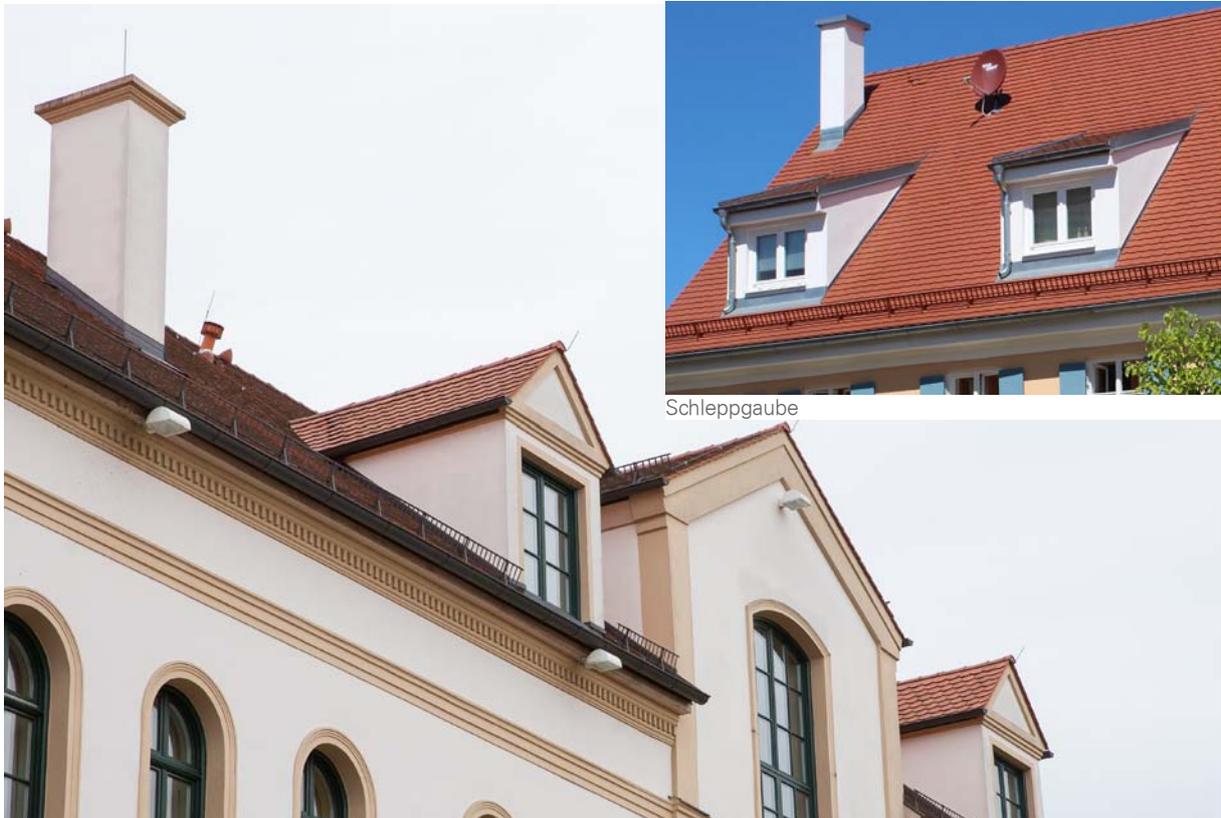
- Dachgauben sollten in Größe und Anzahl zurückhaltend zum Einsatz kommen.
- Es sollte nur eine Bauart (entweder Giebel- oder Schleppgaube) zur Ausführung kommen.
- Die Anordnung der Gauben sollte in Traufnähe erfolgen.
- Die Gauben sollten stehende Formate aufweisen (höher als breit).
- Der Mindestabstand zwischen zwei Gauben sollte ein Sparrenfeld betragen.



Schleppgaube



Giebelgaube



historische Giebelformen

FASSADENAUSBILDUNG UND FARBGEBUNG

Durch die Anwendung der Energieeinsparverordnung wird das Aufbringen von Wärmedämmungen bei Gebäudesanierungen zur Regel. Dabei besteht die Gefahr, dass sich die Proportionen in der Fassade verschieben, Details untergehen und die Gebäude ihren Charakter verlieren.

Soweit möglich, wird bei Fassaden mit reicher Putz- bzw. Stuckgliederung eine Innendämmung empfohlen. In Bezug auf die Fassadenausbildung bei Sanierungen und Umbauten in der Altstadt werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:



Wohn- und Geschäftshaus Frühmeißstraße 7

- Die Putzfassaden sollten als Gestaltungselement erhalten bleiben.
- Die Ausbildung einer Lochfassade (homogene Wand mit Fensteröffnungen) sollte das Ziel sein.
- Der Anteil der geschlossenen Wandfläche gegenüber dem Anteil der Wandöffnungen sollte dabei überwiegen.
- Die Putzflächen sollten mit einem Glattputz versehen werden.
- Bei der Gliederung der Putzflächen sollten Gliederungselemente wie Faschen, Gesimse und Lisenen zurückhaltend zum Einsatz kommen.
- Die planmäßige Anordnung von Fensteröffnungen mit stehenden Formaten sollte erhalten bleiben.

Bei der Farbgestaltung der Fassade werden überwiegend nicht gesättigte Farbtöne bei vielfältiger Farbigkeit verwendet. Generell wirken Farben mit zu starker Sättigung dominant aufdringlich und fügen sich nur schwer in das Stadtbild ein. Fassadengliederungselemente wie z. B. Gesimse, Faschen oder Lisenen werden farblich durch eine hellere Farbgebung abgesetzt.

In Bezug auf die Farbgebung von Fassaden bei Sanierungen und Umbauten in der Altstadt werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Die Lebendigkeit und Vielfältigkeit der Fassadenfarben im Stadtbild soll, bei Vermeidung von dominanten aufdringlichen Farben, erhalten bleiben.
- Die Farbgebung der Fassaden ist auf die Farbigkeit der Nachbargebäude abzustimmen.
- Historische Fassadenelemente (Gesimse, Faschen, Lisenen u. a.) sind farblich abzusetzen, in der Regel in weißen bis grauen Farbtönen.
- Bei der Erhaltung von Fensterläden ist der Farbton auf die Fassadenfarbe abzustimmen. Das Setzen akzentuierender Farbkontraste ist dabei durchaus möglich.



Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 5



Wohnhaus Edmund-Zimmermann-Straße 14

FENSTER

Die Fenster prägen die Gesamterscheinung eines Gebäudes entscheidend. Historische Fenster in Thannhausen sind in der Regel zweiflügelige Holzfenster mit unterschiedlicher Sprossenteilung. Die elegante Erscheinung historischer Fenster beruht auf den schlanken Holzprofilen. Dies wird ermöglicht durch Einfachverglasungen.

Das Gewicht moderner Fenster mit Isolierverglasungen erfordert deutlich breitere Rahmenquerschnitte. Um die Erscheinung historischer Fenster mit heutigem Wärmeschutz zu verbinden, sind alternativ Kastenfenster möglich. Bei Neubauten finden sich vielfältige Fensterausbildungen.

Zur Ausführung von Fenstern bei Sanierungen und Umbauten in der Altstadt werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Bei historischen Gebäuden sollten nach Möglichkeit die bestehenden Fenster erhalten werden (eventuell Ergänzung durch Kastenfenster).
- Bei neuen Fenstern sollten 2-flügelige Holzfenster mit möglichst schlanken Rahmenquerschnitten und Profilen zum Einsatz kommen (ab Fensterbreiten von ca. 75 cm).
- Die Fensterbleche sind handwerklich herzustellen und einzuputzen (Material möglichst Kupfer).
- Außenliegende Rolladenkästen sind zu vermeiden.
- Die Fensterrahmen sollten weiß bis hellgrau gestrichen werden, alternativ ist die Holzfarbe zu belassen.
- Bei Eignung der Fassade sollten Klappfensterläden oder Schiebeläden angebracht werden.
- Schaufenster im Einzelhandel sollten eine Gliederung erhalten (Material: Holz oder Metall).





HAUSEINGÄNGE

Der Übergang von der öffentlichen Verkehrsfläche in das private Gebäude erfolgt durch den individuell gestalteten Hauseingang, zu dem neben der Türe auch der Rahmen mit Laibung, Briefkastenanlage, Vordach und Eingangsstufen gehören. Die historischen Eingangstüren, einflügelig oder zweiflügelig, sind in der Regel aus Holz mit gestaltetem Türblatt, häufig mit Oberlicht und tief in der Laibung liegendem Rahmen versehen. Blockstufen aus Naturstein dienen meist als vorgelegte Eingangsstufen. Neuere Hauseingänge bestehen in der Regel aus vorgefertigten Elementen in geringer Vielfalt. Die heutige Forderung nach Barrierefreiheit kollidiert mit der Erhaltung des historischen Erbes. Hier ist ein gestalterisch ansprechender Ausgleich zu suchen.

Zur Ausführung von Hauseingängen bei Sanierungen und Umbauten in der Altstadt werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Historische Türen sollten erhalten und saniert werden.
- Neue Türen sollten individuell angefertigt werden und sich in Material, Form, Gliederung und Farbe an historischen Vorbildern orientieren.
- Glaselemente sollten untergeordnet eingesetzt werden.
- Die Farbgebung der Türen sollte sich an den Fensterrahmen orientieren.
- Die Metallteile an historischen Türen und Toren sollten mit Farben im dunklen Farbspektrum behandelt werden.
- Vordächer als neuere Gestaltungselemente sollten transparent gehalten werden, um die Erscheinung des Gebäudes nicht zu beeinträchtigen.
- Die Ausbildung von Rampen als Hauszugang ist behutsam vorzunehmen (siehe Abschnitt Barrierefreiheit).





BALKONE UND FREISITZE

Balkone und Freisitze sind bei Geschossbauten häufig die einzige Möglichkeit, einen Zugang ins Freie zu gewähren. Sie sind heute für die Akzeptanz vom Wohnen im Zentrum gefordert.

An Straßenfronten sind Balkone innerhalb der überlieferten Bauformen, mit Ausnahme der Prunkbalkone, nicht üblich. Sie sind auch heute nicht empfehlenswert. Im Ortskern sollten Balkone und Freisitze ausschließlich rückwärtig oder hofseitig errichtet werden. Historische Vorbilder sind umlaufende Laubengänge in Holzkonstruktion.

In Bezug auf die Gestaltung von Balkonen und Freisitzen an Gebäuden in der Altstadt werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Balkone und Freisitze sollten möglichst hofseitig errichten werden.
- Bei der Sanierung von Gebäuden sollten vorgestellte schlanke Holz- oder Stahlkonstruktionen verwendet werden.
- Die Anordnung, Dimension, Form und Farbe ist individuell und dem Gebäude angepasst zu entwerfen.
- Sollte aufgrund der Grundstücksgegebenheiten bei Neubauten der Einbau von Balkonen straßenseitig unvermeidbar sein, so sind in den Baukörper eingebundene Loggien auszubilden (fassadenbündig).



WERBEANLAGEN UND SCHAUFENSTER

Die Schaufenster und Werbeanlagen, häufig auch Markisen und Sonnenschutz, sind Sonderelemente in einer Fassade die jedoch das Stadtbild maßgeblich beeinflussen. Historische Werbeanlagen sind in Form von Auslegern, meist in filigraner Ausführung erhalten. Schaufensteranlagen Ende des 19. Anfang des 20. Jahrhunderts findet man auf alten Fotos. Sie zeigen in der Regel aufwendige, repräsentative Holzkonstruktionen bzw. Ladenstöcke mit kleinteiligen Fensterflächen. Die heutigen Ansprüche des Einzelhandels an Größe und Gestaltung von Schaufenstern und Werbeanlagen stehen häufig im Widerspruch zur altstadtgerechten Fassadengestaltung. Anhand von Beispielen kann man zeigen, dass ein Interessenausgleich möglich ist. In Bezug auf die Gestaltung von Schaufenstern und Werbeanlagen an Geschäftsgebäuden in der Altstadt werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Schaufenster, Werbeanlagen, Markisen etc. sind in Maßstäblichkeit, Form und Materialität auf Gebäude und Umgebung abzustimmen.
- Bei der Ausbildung von größeren Fensterflächen sind diese durch Wandpfeiler zu gliedern.
- Generell sollten Fensterflächen und Türelemente kleinteilig ausgebildet werden.
- Es sollten möglichst stehende Formate zur Ausführung kommen.
- Die Anordnung von Werbeanlagen sollte nur in der Erdgeschosszone erfolgen.
- Sofern vorhanden, sollten historische Schilder und Beschriftungen erhalten werden.
- Die Werbung sollte in Form von Einzelbuchstaben oder aufgemalten Schriftzügen an der Fassade angebracht werden, Leuchtreklame und Werbetafeln sollten vermieden werden.
- Funktionslose Schaufenster sollten zurückgebaut werden.



HOFRÄUME UND VORBEREICHE

Das private Umfeld der Gebäude prägt ebenso wie der öffentliche Raum das Ortsbild.

Entlang der Straßen findet man vereinzelt Vorgärten als Übergang in den privaten Bereich. Nutzgärten sind im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet. Freiräume schaffen Lebensqualität. Die heutigen Nutzgärten dienen vorwiegend der Freizeit und der Erholung. Entsprechend funktional ist in der Regel die Gestaltung.

Teilweise sind Flächen asphaltiert, um Wegebeziehungen und Befahrbarkeit zu ermöglichen. Um ökologische Verbesserungen zu erreichen, sollte die Ausbildung befestigter Flächen möglichst durch eine wassergebundene Decke mit Kies oder Splitt erfolgen. Die Begrenzung kann gefasst sein oder in die anschließende Grünfläche übergehen. Die Ausbildung des Randes kann mit Kleinsteinpflaster aus Naturstein oder Betonstein erfolgen.

In Bezug auf die Gestaltung des privaten Umfelds der Gebäude in der Altstadt werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

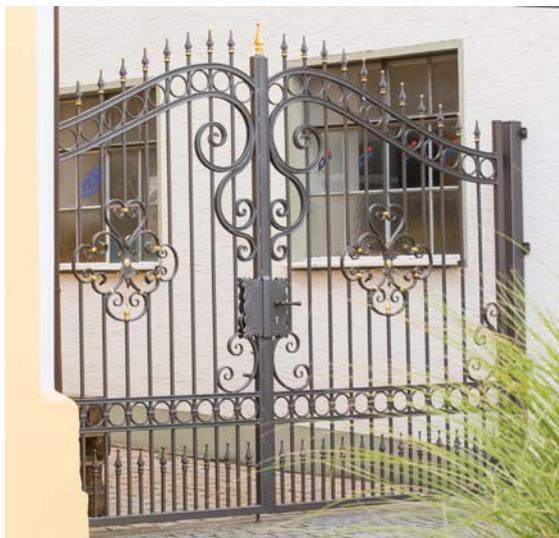
- Freiflächen sollten nach einem Konzept plangemäß angelegt werden. Die Bepflanzung sollte mit regionaltypischen Sträuchern, Stauden und Bäumen fachgemäß erfolgen.
- Die befestigten Flächen sollten auf das Minimum beschränkt werden.
- Befestigte Flächen sollten möglichst als wassergebundene Decke oder Schotterrasen ausgebildet werden.
- Wenn Pflaster erforderlich sein sollte, sollen Naturstein oder hochwertige Betonsteine gewählt und mit großen Fugenabstand verlegt werden (Rasenfugen).
- Der ortsbildprägende Baumbestand sollte erhalten, bzw. ergänzt werden.
- Geeignete Wandflächen und Mauern sollten mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden.



EINFRIEDUNGEN

An den dem Ortskern näheren Grundstücken sind zur Trennung des öffentlichen vom privaten Raum Pflanzstreifen, verputzte Mauern und Zäune aus Metallstäben und Gittern anzutreffen, sofern überhaupt eine optische Begrenzung besteht. An den vom Ortskern entfernteren Grundstücken bestehen die Einfriedungen meist aus Holzzäunen mit senkrecht angebrachten Latten. Zur Einfriedung von Grundstücken werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Im Ortskern sollte straßenseitig möglichst auf eine Einfriedung verzichtet werden. Die Abgrenzung sollte allenfalls durch die Materialwahl im Bodenbelag zum Ausdruck kommen.
- Generell sollten hohe Mauern, Gabionenwände oder andere massive, blickdichte Abgrenzungen vermieden werden.
- Ist eine Abgrenzung durch eine Mauer erforderlich, sollte eine verputzte Mauer mit Metallstabfeldern errichtet werden
- Im Ortskern sollte vorzugsweise ein Zaun mit handwerklich gefertigten senkrechten Metallstäben gewählt werden.
- Holzzäune sollten aus senkrecht stehenden Latten mit Sockel und vorzugsweise Mauerpfeilern errichtet werden.







BARRIEREFREIHEIT

BARRIEREFREIHEIT ALS QUERSCHNITTSTHEMA

Ziele und Vorgaben

Ziel der Barrierefreiheit ist es, Gebäude und Freiflächen so zu planen, dass alle Menschen möglichst ohne Einschränkung Zugang haben. Barrierefreiheit berücksichtigt insbesondere die Bedürfnisse der Menschen mit Sehbehinderung, Hörbehinderung und motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benötigen.

Gegenstand dieser Fibel sind nur bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der barrierefreien Zugänglichkeit vom öffentlichen Raum (Verkehrsfläche) zum privaten Raum (Haustüre).

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist Aufgabe der Kommune. Die privaten Eigentümer sind für die Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Raum verantwortlich. In der Regel sind private Gebäude meist nur über Stufen erreichbar.

Genauere Regelungen sind in der DIN 18040 Teil 1 (öffentlich zugängliche Gebäude) und Teil 2 (barrierefreie Wohnungen) enthalten. In der vorliegenden Fibel beschränken wir uns auf allgemeine Vorgaben. Zur barrierearmen bzw. -freien Gestaltung werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

Empfehlungen zur Anlage von Wegen

- Errichtung von schwellen- und stufenlosen Wegen mit einem Gefälle von max. 3% Längsneigung und einer Breite von 1,5 Metern.
- Die Beläge der Wege sollten rutschhemmend und gehfreundlich ausgeführt werden.
- Zur Unterstützung der Nutzer sind je nach Lage Handläufe anzubringen.
- Beläge sollten kontrastreich in der Farbigkeit ausgeführt werden.

Empfehlungen zur Ausbildung von Treppen

- Wenn Treppen nicht zu vermeiden sind, sollten diese zumindest gesicherter gestaltet werden: Gerader Treppenlauf, keine schrägen Stufenkanten, zwei Handläufe, rutschhemmende Oberfläche, geringe Steigungshöhe der Stufen.

Empfehlungen zur Errichtung von barrierefreien Rampen

- Die Rampe sollte eine maximale Länge von 6,0 Meter bis zu einem Zwischenpodest nicht überschreiten.
- Die Rampenlängsneigung sollte maximal 6 % betragen
- Ein Quergefälle ist zu vermeiden.
- Es sind möglichst beidseits Handläufe anzubringen.
- Die nutzbare Laufbreite zwischen den Handläufen sollte mindestens 1,20 Meter betragen.
- Vor der Rampe und am Ende der Rampe sind Bewegungsflächen von 1,50 x 1,50 Meter vorzusehen.

Empfehlungen für Haustüren und Hauseingänge

- Die Türe sollte leicht bedienbar sein und eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 90 cm aufweisen.
- Bei Ausbildung von stufenlosen Eingängen sollte eine maximale Schwellenhöhe von 2 cm nicht überschritten werden.
- Vor der Türe sollte einer Bewegungsfläche von 1,50 x 1,50 Meter freigehalten werden.
- Sämtliche Bedienelemente (Schalter, etc.) sollten auf einer Höhe zwischen 0,85 und 1,05 Meter angebracht sein.
- Auch für Hauseingänge sollten kontrastreiche Flächen ausgeführt werden.







INFORMATIONEN & ANSPECHPARTNER

WAS SIE ALS HAUSEIGENTÜMER WISSEN SOLLTEN

Wann ist bei Sanierung und Umbau eine Baugenehmigung erforderlich?

Eine Baugenehmigung ist stets erforderlich, wenn Sie grundlegend in die Bausubstanz eingreifen und tragende oder aussteifende Bauteile (Wände, Decken) verändern (siehe Art. 55, 57 und 58 der Bayerischen Bauordnung) oder eine Nutzungsänderung vornehmen,

beispielsweise die Umwandlung einer Wohnung in Gewerberäume oder umgekehrt. Die Baugenehmigung erteilt das Landratsamt Günzburg im Einvernehmen mit der Stadt Thannhausen. Der Antrag ist über das Stadtbauamt einzureichen.

Wann ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich?

Grundsätzlich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei allen Änderungen an und in einem Baudenkmal, auch wenn diese baugenehmigungsfrei sind, notwendig, also beispielsweise wenn das Dach neu gedeckt wird, die Fassade saniert wird, die Fenster auswechselt oder die Innenwände versetzt werden.

Ob Ihr Haus ein Baudenkmal ist, können Sie aus der Denkmalliste ersehen (Info im Stadtbauamt, im Landratsamt oder unter www.blfd.bayern.de). Die denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt das Landratsamt Günzburg im Einvernehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Der Antrag ist über das Stadtbauamt einzureichen.

Wann ist eine sanierungsrechtliche Erlaubnis erforderlich?

Eine sanierungsrechtliche Erlaubnis ist für alle baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen sowie wesentlichen wertsteigernden Maßnahmen an einem Gebäude im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet erforderlich.

Eine Genehmigung kann allerdings nur versagt werden, wenn die Änderungen den Sanierungszielen widersprechen. Die sanierungsrechtliche Erlaubnis erteilt die Stadt Thannhausen.

Wie kann die erhöhte Abschreibung nach § 7h, 10f, 11a EStG geltend gemacht werden?

Einen Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung nach § 7h, 10f, 11a EStG (erhöhte steuerliche Abschreibung) können Sie stellen, wenn Ihr Haus im Sanierungsgebiet liegt, Sie grundlegende Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten vornehmen und wenn diese den Sanierungszielen der Stadt Thannhausen entsprechen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist dazu der Abschluss einer Vereinbarung erforderlich, damit Sie nach Fertigstellung der Sanierung und Nachweis der Kosten die Bescheinigung von der Stadt Thannhausen zur Vorlage beim Finanzamt erhalten können.

WOFÜR IST EIN ZUSCHUSS AUS DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG MÖGLICH?

Die Stadt Thannhausen fördert im Rahmen der Städtebauförderung auch private Bauherren mit einem Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln, wenn Ihre Baumaßnahme einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Stadtbildes leistet oder einen funktionalen städtebaulichen Missstand beseitigt und Ihr

Anwesen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ liegt.

Die Städtebauförderung ist eine freiwillige Leistung der Stadt Thannhausen ohne Rechtsanspruch. Der Antrag erfolgt formlos vor Beginn der Maßnahme über das Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Thannhausen.

IHRE ANSPRECHPARTNER

STADT THANNHAUSEN

Edmund-Zimmermann-Str. 3
86470 Thannhausen

Öffnungszeiten

Montag - Freitag:	08:00 bis 12:15 Uhr
Dienstag	14:00 bis 16:00 Uhr
Mittwoch	14:00 bis 18:00 Uhr
Donnerstag:	14:00 bis 16:00 Uhr

Information und Basisberatung

Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft
Thannhausen

Erteilung sanierungsrechtliche Erlaubnis

Bauamtsleiter Stephan Martens-Veh

Beantragung eines Zuschusses aus dem Städtebauförderungprogramm

Telefon	08281 901-22
Telefax	08281 901-20
E-Mail	bauamt@thannhausen.de

Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7h/10f/11a EStG (erhöhte Abschreibung)

Finanzverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Thannhausen
Kämmerer Thomas Bihler

Telefon	08281 901-16
Telefax	08281 901-20
E-Mail	kaemmerei.vgem@thannhausen.de

LANDRATSAMT GÜNZBURG

An der Kapuzinermauer 1
89312 Günzburg

Öffnungszeiten

Montag - Freitag:	07:30 bis 12:30 Uhr
Donnerstag:	14:00 bis 18:00 Uhr

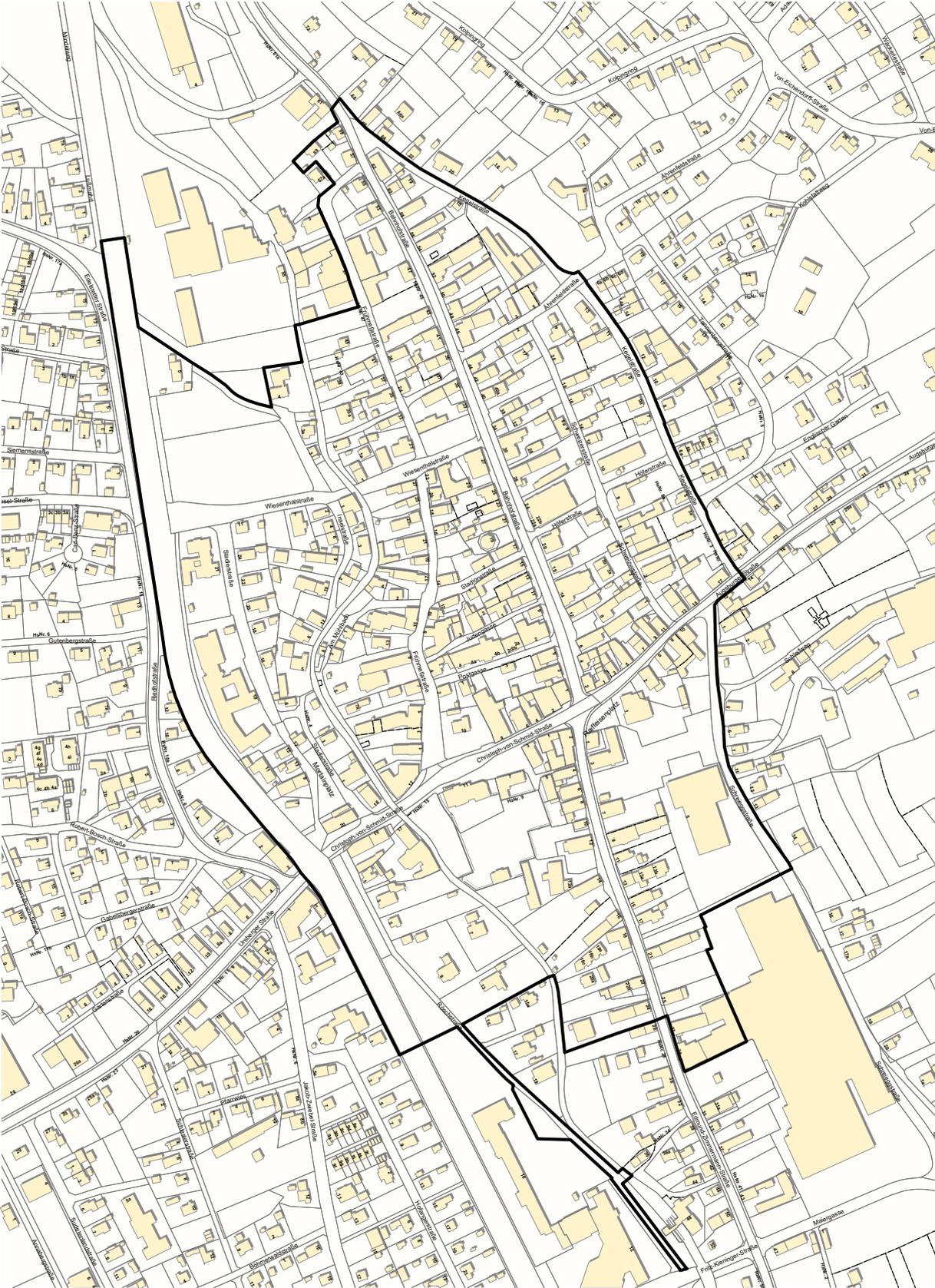
Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis

Untere Denkmalschutzbehörde beim
Landratsamt Günzburg

Beantragung einer Baugenehmigung

Fachbereich Bauwesen beim
Landratsamt Günzburg

SANIERUNGSGEBIET „INNENSTADT“ in der Fassung vom 21.03.2014



BILDNACHWEIS

Bayerische Landesvermessungsverwaltung

Seite **10** Urkataster übernommen aus dem geoportal.bayern.de/bayernatlas
Seite **11** und **38** Digitale Grundkarte der Stadt Thannhausen

Stadt Thannhausen

Seite **7** Fotografie Bürgermeister Schwarz
Seite **2** und **15** Stadtpfarrkirche
Seite **9** Luftbild von Thannhausen
Seite **20** Luftbild von Thannhausen

Georg Drexel Fotografie Krumbach

Seite **1** und **14** Altes Gerichtshaus
Seite **4** und **14** Hotel Post
Seite **21** Historische Giebelformen
Seite **37** Kirchturm Stadtpfarrkirche

Alle übrigen Fotografien

die Städtebau - Gesellschaft für Kommunalberatung Südbayern mbH

GRUNDLAGEN

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Thannhausen

Verfasser: architekturbüro machon
architektur + städtebau Adelmanfelden,
Dr. Heider Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Augsburg,
die Städtebau - Gesellschaft für Kommunalberatung Südbayern mbH Krumbach
Stadt Thannhausen, 2011

Satzung der Stadt Thannhausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“

3. Änderung der Satzung der Stadt Thannhausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ zur förmlichen Erweiterung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ vom 19.03.2014
Stadt Thannhausen, 2014

Kommunales Förderprogramm

Richtlinie der Stadt Thannhausen zur Durchführung stadtbildverbessernder und ökologisch wirksamer Maßnahmen auf privaten Grundstücken und an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Innenstadt“
Stadt Thannhausen, 1999

