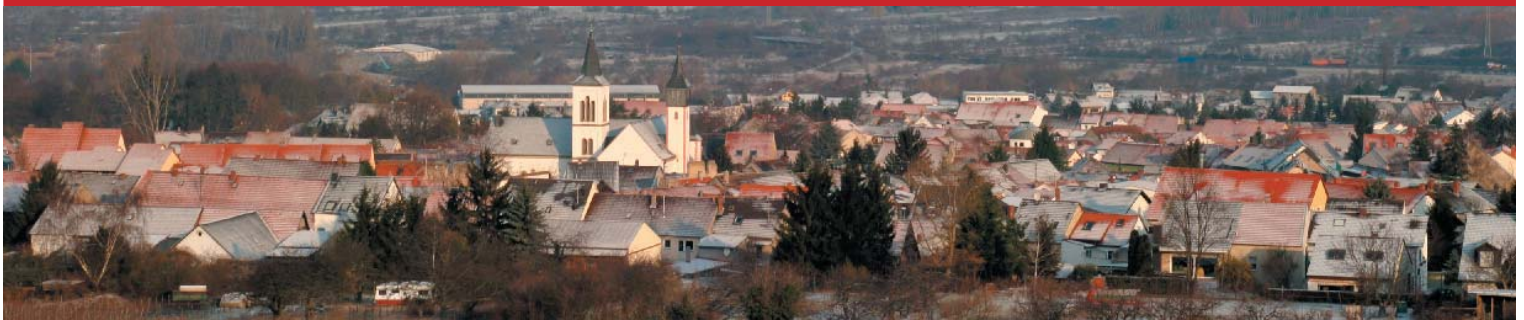


Gestaltungsrichtlinie

Gestaltungsrichtlinie



für private Sanierungsmaßnahmen im Saalgebiet

Ingelheim am Rhein





Inhalt

Vorwort	4
Geschichte	6
Raumstruktur	7
Geltungsbereich	8
Dachlandschaft	10
Dachformen	11
Dacheinschnitte und Gauben	13
Dächer bei Neubau	15
Hausbreite	16
Technische Anlagen	17
Fassade	18
Materialien	19
Fenster in der Fassade	22
Fenster	24
Fenster- und Rollläden	30
Türen und Tore	32
Werbeanlagen	36
Einfriedungen und Zäune	40
Grün	42
Förderung	45
Quellen	46
Impressum	47

Vorwort

Von dem berühmten Architekten Mario Botta stammt der Satz:

“Der Reichtum einer Stadt ist ihre Erinnerung.”
Ein wesentliches Ziel der Stadtsanierung ist es, diese Erinnerung in Ingelheim wachzuhalten und mit der Geschichte der Stadt sensibel und respektvoll umzugehen.

Leider musste vielerorts die Verunstaltung von Baudenkmalern vorangehen, bevor man sich über die Bedeutung des gebauten kulturellen Erbes bewusst wurde und auch die breite Öffentlichkeit empfindlich geworden ist was Zerstörung, Verlust und unpassende Erneuerungen anbetrifft. Heute sind wir ein Stück erfahrener und es geht nicht mehr um die Frage ob, sondern wie man mit dem Bestand umgeht. Einige der neueren Umbauten im Saalgebiet zeigen bereits dieses Verständnis für die Besonderheiten und den Wert der alten Gebäude. Diese Qualitäten würden zunichte gemacht, wenn in der Nachbarschaft solcher Gebäude unpassende Sanierungen vorgenommen würden. Deshalb wurde bereits 1992 ein großer Bereich des Saalgebietes zur Denkmalzone erklärt, innerhalb derer bauliche Veränderungen genehmigt werden müssen, auch wenn sie nicht eines Bauantrags bedürfen.

Diese Bindung mag als Einschränkung verstanden werden. Dies ist sie jedoch nicht für Eigentümer, die ohnehin sorgsam und geschichtsbewusst mit ihrer Bausubstanz umgehen wollen. Zudem schützt diese Bindung vor eventuellen Bausünden ihrer Nachbarn. Weiterhin kann man auf ein richtig saniertes Haus stolz sein und es ist mehr wert als ein mit unpassenden Materialien „verschönertes“.

Um einheitliche Regeln für den Umgang mit Ihrem Haus zu schaffen und Verständnis für die vorgeschlagenen Maßnahmen zu wecken, wurde diese Richtlinie erarbeitet.
Sie steht keineswegs in Konflikt mit zeitgenössi-

cher Architektursprache und modernen technischen und ökologischen Belangen. Sie soll Sie für stadtbildprägende Merkmale und somit für die Besonderheiten des Saalgebietes sensibilisieren. Sie soll zeigen, wie sich aus dem Klima, den am Ort vorhandenen Materialien und den statischen Zwängen im Laufe der Zeit Bauformen entwickelt haben, an die wir uns gewöhnt haben. Sie sind typisch für unsere Heimat und ihr Vorhandensein ist wichtig für unser Wohlbefinden.

Die Gestaltungsrichtlinie soll ebenfalls verdeutlichen, wie heutige moderne Anforderungen auch mit historischen Bauformen erfüllt werden und zum Wohlfühlen beitragen können. Wer sich wohlfühlt in seiner Stadt, wird pfleglich mit seinem eigenen Haus umgehen und damit dazu beitragen, dass Geschichte eine Zukunft hat.

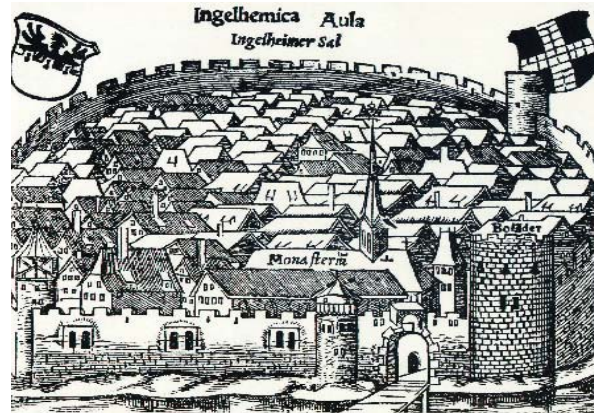
Die Richtlinie liefert keine fertigen Lösungen, sondern einen Orientierungsrahmen. Durch die Verbindung mit einer persönlichen Beratung durch die Verfasser kann auf die spezielle Bauart, Eigenart und Ihre jeweiligen Bedürfnisse eingegangen werden.



Geschichte

Das Saalgebiet wurde zusätzlich zu den “normalen” Einflussfaktoren wie Klima, vor Ort vorhandenen Materialien und statischen Zwängen durch seine einmalige Geschichte geprägt: Durch den Bau der Kaiserpfalz unter Karl dem Großen nach 785 erlangte Ingelheim eine Bedeutung, die die Stadt bis heute weit über ihre Grenzen bekannt macht. Karolingische, ottonische und staufische Bauwerke oder ihre Reste prägen das historische Bild des Stadtteils Nieder- Ingelheim und ganz besonders das des Saalgebietes. Ab 1375 wurde das Gebiet der Kaiserpfalz zur Besiedlung freigegeben, teilweise als Steinbruch verwendet und kleinteilig bebaut. Um Kosten und Arbeit zu sparen, wurden alte Mauern und Stadtmauern wieder verwendet. Unverkennbar ist dadurch bis heute die Grundrissstruktur des Saalgebietes, die auf dem Grundriss der karolingischen Kaiserpfalz und auf der staufischen Befestigung basiert. Die kleinteilige, mittelalterliche Siedlungsstruktur prägt auch heute noch das Saalgebiet.

Diese Einmaligkeit und Besonderheit gilt es zu erhalten. Dazu soll diese Richtlinie beitragen.



Altteste Darstellung des Saalgebietes um 1550



Die Straße Im Saal auf einer historischen Ansichtskarte



Grabungsarbeiten nördlich der Saalkirche im Jahr 1909

Abbildung links:
Katasterplan von 1844

Raumstruktur

Bauliche Veränderungen wirken sich immer auf den Straßenzug und/oder auf ihre Nachbarbebauung aus. Unangemessene Maßnahmen können erhebliche negative Auswirkungen auf das Stadtbild haben. Dies im Interesse aller zu verhindern ist das Anliegen dieser Gestaltungsrichtlinie.

Die Wohndichte im Saalgebiet ist relativ niedrig und entspricht eher einer dörflichen Bebauung. Ein großer Teil der Fläche wird durch Wirtschaftsgebäude, Hof- und Gartenflächen eingenommen. Eine hohe Verdichtung ist dagegen im Bereich Zuckerberg, vor allem entlang der ehemaligen Stadtmauer, zu erkennen.

Karolingische und ottonische / staufische Anlagen mit einer charakteristischen Parzellenstruktur hingegen befinden sich hauptsächlich in der Zanggasse. Hier ist das radiale Grundmuster der karolingischen Halbrundbebauung noch gut zu erkennen. Eine enge Zeilenbebauung im Bereich der Zanggasse und des Brunnenpfades sowie im südlichen Teil der Karolingerstraße, die die Befestigungsmauer als Hausrückwand nützt, verdeutlicht die typische Art frühneuzeitlicher Besiedelung. "Wilhelminisch" geplante Veränderungen werden im strengen Fluchtverlauf der Karlstraße und der östlichen Seite der Natalie-von-Harder-Straße sichtbar. Im Gegensatz dazu stehen die Sebastian-Münster-Straße und der Karlsplatz mit einer aufgelockerten Bebauung und Vor- und Rücksprünge im Fluchtverlauf. Eines haben allerdings alle Bereiche gemeinsam: einen durch Zweigeschossigkeit, Dachform, Fassadengliederung, Material und Farbgebung im Laufe der Jahre geprägten Charakter.

Die für Ingelheim, wie auch andere Städte charakteristische historische Mischnutzung von Fahrzeugen und Fußgängern im Straßenraum ging mit der Zeit verloren. Der Straßenraum ist längst nicht mehr Kommunikationsraum und Bereich zum Verweilen, sondern beugt sich dem heutigen Lebensrhythmus mit Eile, Vorwärts-

und Weiterkommen.

Die Neugestaltung der öffentlichen Räume im Saalgebiet wird in den nächsten Jahren im Rahmen des beschlossenen Sanierungsverfahrens erfolgen. Neben der notwendigen Modernisierung öffentlicher Straßen und Gebäude und der Gestaltung der Plätze, werden dabei auch Ausgrabungsergebnisse sichtbar gemacht und Hinweise auf die bedeutende Geschichte des Saalgebietes im Straßenbelag erkennbar sein. Diese öffentlichen Maßnahmen sollen Anreiz für die privaten Eigentümer sein, ebenfalls in ihre Häuser zu investieren.

Das Städtebauförderungsprogramm und die Stadt Ingelheim werden dabei finanzielle Unterstützung leisten.

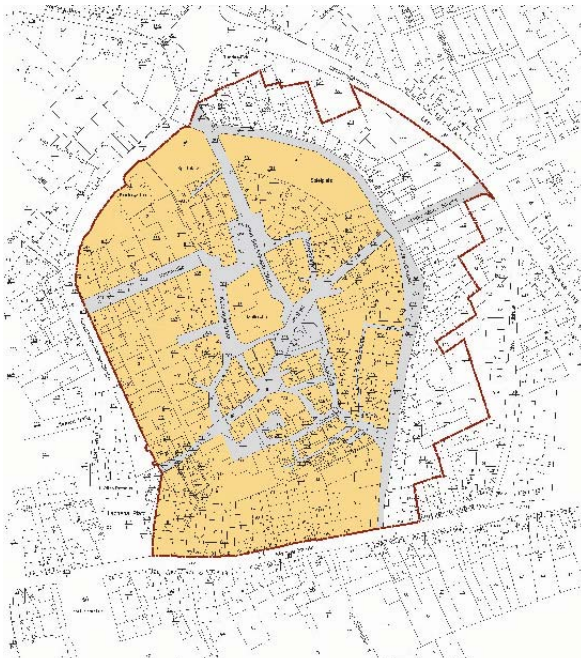


Raumstruktur Auf dem Graben



Raumstruktur Auf dem Graben

Geltungsbereich



- Denkmalzone
- Sanierungsgebiet

Nach §62 LBauO genehmigungsfreie Baumaßnahmen

a) im Sanierungsgebiet außerhalb der Denkmalzone

Das Gebäude ist kein Kulturdenkmal, liegt nicht in unmittelbarer Nähe eines Kulturdenkmals und nicht in einer Denkmalzone.

Formaler Ablauf:

Antrag auf Genehmigung nach §144 BauGB an die Stadt.

Dafür erforderliche Unterlagen:

- Lageplan
- Baubeschreibung
- Bauzeichnungen
- Fotos des Bestandes

b) im Sanierungsgebiet innerhalb der Denkmalzone

Das Gebäude ist ein Kulturdenkmal, liegt unmittelbar neben einem Kulturdenkmal oder in der Denkmalzone.

Zusätzlich zu den vorgenannten Unterlagen ist eine Genehmigung nach §13 DschPflG erforderlich. Dieser Antrag wird bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingereicht.

Nach §61 LBauO genehmigungspflichtige Baumaßnahmen

Genehmigungspflichtige Veränderungen sind z.B:

- Abriss von Gebäuden und Teilen davon
- Ausbau von bisher ungenutzten Räumlichkeiten
- Dachhaut neu eindecken,
- Umdecken von Teilflächen des Daches
- Dachaufbauten
- Energiesparende Maßnahmen, wie z.B. zusätzliche äußere Isolierung
- jegliche Veränderungen der Fassade
- Erneuerung oder Anstrich von Fenstern

Die Auflistung ist nicht abschließend.

Formaler Ablauf:

Antrag auf Genehmigung nach § 144 BauGB bzw. § 61 LBauO. Die Genehmigung nach §13 DschPflG wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Förderung

Gefördert werden:

- Kosten der Planung
- Maßnahmen zur Sicherung von Gebäuden
- Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung
- Maßnahmen zur Verbesserung der Grundrisse
- Maßnahmen zur Verbesserung der Installation
- Maßnahmen zur Beheizung/Energiegewinnung
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes

Die Förderwürdigkeit einer Maßnahme hängt dabei von verschiedenen Faktoren ab, die immer eine Einzelfallbetrachtung erfordern.

Die Entscheidung über eine Förderung trifft die Stadt Ingelheim mit Genehmigung der Bewilligungsbehörde im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel.

Aber:

Maßnahmen, die ausschließlich der Verschönerung des Gebäudes dienen (z.B. Erneuerung der Tapeten oder Anstrich der Fassaden ohne begleitende Maßnahmen) können nicht gefördert werden! Das Nähere ist durch eine Modernisierungsrichtlinie geregelt, die Ihnen von der Sanierungsberatungsstelle ausgehändigt wird.

Wie läuft die Sanierung ab?

Wenn Sie die Absicht haben, in Ihr bestehendes Gebäude zu investieren und dieses ggf. zu modernisieren, stellt sich der formale Ablauf wie folgt dar:

- Sie teilen der Sanierungsberatungsstelle mit, dass Sie Ihr Anwesen modernisieren wollen. Dabei sollten Sie zur Vermeidung unnötiger Kosten noch keine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag ausarbeiten lassen.
- Bei einem ersten Erörterungsgespräch schildern Sie Art und Umfang der beabsichtigten Modernisierung. Die von der Stadt beauftragten Sanierungsberater prüfen die Förderfähigkeit und die Einfügung der geplanten Maßnah-

men in das städtebauliche Rahmenkonzept der Stadt.

- Jetzt kann ein Architekt/ eine Architektin Ihrer Wahl den Vorentwurf für die Modernisierung Ihres Hauses erstellen. Dabei schätzt der Architekt/ die Architektin die voraussichtlichen Investitionskosten ab. Sollte für die geplante Maßnahme keine Architektenleistung notwendig sein, können auch Handwerkerangebote und Bestandspläne als Antragsunterlagen eingereicht werden.
- Die Pläne und die Kostenaufstellung werden durch die Sanierungsberatungsstelle geprüft und, falls erforderlich, werden weitere Abstimmungsgespräche geführt.
- Auf der Grundlage dieses Entwurfes ermittelt der Förderungsberater die mögliche finanzielle Förderung und teilt Ihnen das Ergebnis mit. Falls erforderlich bereitet der Architekt/die Architektin den Bauantrag vor und reicht ihn bei der Verwaltung ein. Der Gestaltungsberater prüft den Bauantrag im Auftrag der Stadt und formuliert eine Stellungnahme.
- Die Gremien der Stadt entscheiden über die städtebauliche Stellungnahme sowie die finanzielle Förderung.
- Die Stadt schließt nach Genehmigung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Neustadt mit Ihnen einen Modernisierungsvertrag, der sowohl die finanzielle Förderung als auch den Umfang der beabsichtigten Maßnahmen festlegt.
- Nach Erteilung der Baugenehmigung beginnen Sie Ihre Modernisierung.
- Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen weisen Sie die aufgewendeten Kosten nach und erhalten den vereinbarten Förderbetrag.

Quellen

Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung des „Saalgebietes“ in Ingelheim am Rhein
Abschlussbericht Band 1, Band 2

PIRS- Am Geographischen Institut der Johannes Gutenberg-Universität
Mainz

Gestaltungssatzung der Stadt Sömmerda

Planergruppe
Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell

Gesetze und Vorgehensweise bei Förderanträgen

MAP CONSULT
Stefan Lösch

Informationen

www.Kaiserpfalz-Ingelheim.de

Weitere Informationen

Im Internet finden Sie auf der Seite www.Kaiserpfalz-Ingelheim.de weiterführende Informationen, aktuelle Mitteilungen sowie z.B. folgende Downloads:

- Sanierungssatzung
- Rahmenplan
- Modernisierungsrichtlinie

Kontakt unter der Adresse:
Sanierung@Kaiserpfalz-Ingelheim.de

Impressum

Herausgeber	Stadt Ingelheim am Rhein
Ansprechpartner	Jörg Haffner Tel: 06132 - 78 22 05 Holger Grewe M.A. Tel: 06132 - 78 33 55
Förderungsberatung	MAP CONSULT Stefan Lösch Tel: 06133 - 92 63 43
Gestaltungsberatung	Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell, Weyell Architekten und Städtebauarchitekten Telefon: 0611 - 205 86 32
Verfasser	Planergruppe HTWW Dipl.- Ing. Herbert Weyell Dipl.- Ing. Milena Knap