

Städtebauförderung in Schwaben

# Gestaltungsfibel Altstadt Harburg (Schwaben)

Kommunales Förderprogramm

STADT ZWISCHEN BURG UND FLUSS





# Gestaltungsfibel Altstadt Harburg

Kommunales Förderprogramm

Herausgegeben  
Von der Stadt Harburg (Schwaben)



Die vorliegende Gestaltungsfibel wurde mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ gefördert.



Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



## INHALT

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| EINFÜHRUNG                            | 4  |
| HINTERGRUND & ORTSBILD                | 6  |
| Das Ganze im Blick                    | 7  |
| Prägungen                             | 8  |
| Stadtbiographie                       | 10 |
| Einst und Jetzt                       | 12 |
| Lieblingsplätze                       | 14 |
| Werte                                 | 15 |
| Die Stadt als „Ganzes“                | 16 |
| Geltungsbereiche                      | 16 |
| GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN               | 19 |
| Dach                                  | 20 |
| Aussenwand und Fassade                | 26 |
| Fenster und Fensterläden              | 30 |
| Eingang, Tür und Tor                  | 32 |
| Hofräume, Garten und Grün             | 34 |
| Balkon                                | 36 |
| Barrierefreiheit                      | 38 |
| Aufgabenstellung zur Barrierefreiheit | 39 |
| Haustüre und Hauseingang              | 40 |
| Treppen und Rampen                    | 41 |
| FÖRDERUNG                             | 42 |
| Förderübersicht                       | 43 |
| Geltungsbereich                       | 44 |
| Grundlagen der Förderung              | 45 |
| Weitere Hinweise                      | 47 |
| Kommunales Förderprogramm             | 48 |
| Steuerliche Vergünstigungen           | 54 |
| Bildnachweis                          | 56 |
| Impressum                             | 57 |

# EINFÜHRUNG

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

## was macht Harburg zu Harburg?

Was ist typisch für unsere Stadt und was macht sie einzigartig?

Zuallererst sind es die Menschen, die hier leben, die hier wirken und die Spuren hinterlassen.

Mit den Menschen sind es viele Geschichten, die sowohl die Biographie der Menschen und Familien, aber auch die Entwicklung und „Biographie“ der Stadt prägen.

Und natürlich das, was man „standhaft“ und unverrückbar wahrnimmt: unser Stadtbild.



## Stadt zwischen Burg und Fluss.

Der unverwechselbare, historische Grundriss der Harburger Altstadt – unverwechselbar eingebettet zwischen der Harburg (Burg) und der Wörnitz (Fluss) – ist zugleich das kulturelle Erbe als auch das wichtigste Zukunftspotenzial unserer Stadt.

Von der Burganlage ausgehend über die vom historischen Grundriss weitgehend erhaltenen Straßenzüge (u.a. Donauwörther Straße, Teile der Schloßstraße und Egelseestraße) bis hin zur steinernen Brücke zeichnet sich die Harburger Altstadt durch hohe Qualitäten aus und steht folglich unter Ensembleschutz.

Um das historische Stadtbild der Harburger Altstadt zu erhalten und die Identität des Stadtkerns zu bewahren, hat der Stadtrat 2022 die Richtlinien für ein kommunales Förderprogramm beschlossen.

Um greifbar und begreifbar zu machen, welche Maßnahmen mit dem kommunalen Förderprogramm gefördert werden, dient die vorliegende Gestaltungsfibel.

Vor allen konkreten Hinweisen und Tipps steht ein zentraler Beweggrund: das historische Erbe unserer Altstadt verantwortungsvoll weiterzuentwickeln und im besten Sinne des Wortes, dieses Erbe „nachhaltig“ an die Nachkommen weiterzugeben.

Die Gestaltungsfibel ist ein praktisches Instrument für Bauherrn, Architekten/Planer und die Schnittstelle zur Verwaltung, um an einem Strang bauliche Maßnahmen in der Altstadt zu planen und umzusetzen.

Die Gestaltungsfibel ist ein Wegweiser, wie wir das Stadtbild der Altstadt von Harburg weiterentwickeln wollen. Ein Stadtbild, das gleichermaßen seinen Charme und seinen Charakter wahrt und sich lebendig weiterentwickeln kann.

Den Eigentümern kommt eine Schlüsselrolle zu, wenn die Einzigartigkeit der Harburger Altstadt erhalten werden soll. Es geht schließlich im Interesse „Aller“ darum, ein attraktives Wohn-, Lebens- und Arbeitsumfeld zu gestalten.

Mit der Gestaltungsfibel, die wir Ihnen hiermit vorlegen, ist ein Leitfaden erstellt worden, um das aufgelegte Förderprogramm unserer Kommune mit zusätzlicher Unterstützung aus Mitteln der Städtebauförderung im festgelegten Sanierungsgebiet bestmöglich anwenden zu können.



## Um was geht es?

Um die Eigentümer\*innen und Interessierte über die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen einer Förderung zielgerichtet zu informieren, umfasst die Gestaltungsfibel drei Bausteine:

- Zum Einstieg werden die Hintergründe und die Zusammenhänge auf Grundlage der historischen Ortsentwicklung erläutert.
- Die Gestaltungsempfehlungen bilden das Herzstück, mit anschaulichen Beispielen und Bildmaterial, wie Gebäude und Freiflächen ortsverträglich gestaltet und weiterentwickelt werden können. Die Empfehlungen umfassen die Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, die im Rahmen des kommunalen Förderprogramms gefördert werden können.
- Der dritte Baustein umfasst die Förderung ausgehend von der Frage, wie das kommunale Förderprogramm in der Praxis funktioniert. Hierzu sind die erforderlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen der Förderung, wie z.B. Fördermaßnahmen, Förderhöhe, Förderantrag und Ansprechpartner dargestellt.

Insgesamt zeigt die Gestaltungsfibel positive Beispiele und Empfehlungen, wie das historische Ortsbild gefördert und eine Belebung unserer Altstadt erreicht werden kann.

Nun ist es an Ihnen, das kommunale Förderprogramm anzuwenden und einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung und Aufwertung unserer unverwechselbaren Altstadt zu leisten.

# HINTERGRUND



# DAS GANZE IM BLICK

Das Stadtbild umfasst das Erscheinungsbild einer Stadt, wie sie aus unterschiedlichen Perspektiven und Blickwinkeln wirkt. Dazu zählen der gesamte Raum, also neben den Häusern und Gebäuden auch die privaten Vorbereiche und Gärten sowie die öffentlichen Straßen, Plätze und Freianlagen.

Hierbei ist der Eindruck als Ganzes bzw. das Zusammenspiel der verschiedenen Teilbereiche von Bedeutung. Wie in der Musik ergeben einzelne Töne oder die Aneinanderreihung von Tönen noch keine Melodie, diese entsteht erst durch eine bestimmte, charakteristische Abfolge von Tönen.

Demnach ergibt auch die Qualität oder Harmonie des Stadtbilds nicht nur das eine oder andere schön gebaute Haus, sondern das Zusammenspiel mit gut gestalteten öffentlichen und privaten Räumen oder die Einbettung in die umgebende Landschaft.

Jede/r Bauherr/Bauherrin, der/die sich mit dem Thema Umbauen und ggf. auch Bauen in den Altstädten und Ortskernen beschäftigt, sollte wissen, dass er/sie nicht nur sein eigenes Anwesen gestaltet, sondern auch die Altstadt oder die jeweilige Ortslage mitgestaltet.

Um dies zu erreichen, ist ein geeignetes „Handwerkszeug“ wie das kommunale Förderprogramm hilfreich, um die Qualität der Altstädte und Ortskerne zu erhalten und weiterzuentwickeln. Sich den unverwechselbaren Charakter dieser historischen Siedlungsanlagen zu vergegenwärtigen und diesen behutsam weiterzuentwickeln, ist Ausdruck eines funktionierenden Gemeinwesens.

Harburg ca. 1950er/1960er Jahre  
Quelle: Verlag Fritz Lauterbach, Fürth



# PRÄGUNGEN

## Historische Grundanlage und Ensemble



Urpositionsblatt  
Quelle: www.bayernatlas.de; Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Urpositionsblatt (entstanden im Zeitraum zwischen 1808 und 1864) stellt die historische Grundanlage mit der Burganlage, der Besiedelung sowie der Würnitz mit der steinernen Brücke dar.

Die Entstehung von Harburg ist auf eine Verbindung von der ursprünglich staufischen Burganlage mit staufischer Stadt, später fürstlichem Schloss mit Markanlage zurückzuführen.

Die Lage der Stadt am Flusslauf der Würnitz mit der weithin sichtbaren Burganlage über der Altstadt stellt eine wesentliche Qualität von Harburg dar.

Schloss Harburg zählt zu eine der ältesten und am besten erhaltenen Burganlagen Bayerns und wird u.a. als Hotelanlage, für kulturelle Veranstaltungen sowie als bedeutendes Archiv genutzt.

Sie liegt dort, wo die Würnitz aus dem Ries kommend den Jura durchbricht, steil über der Siedlungsanlage der Altstadt, die ihr hinsichtlich der Lage und Funktion in symbiotischer Weise zugeordnet ist. Die um das Jahr 1000 entstandene Burg ist der älteste Teil der Siedlung.

Die Altstadt von Harburg ist geprägt von einer kleinteiligen, geschlossenen Bebauung und engen, teilweise verwinkelten Straßenräumen. Durch die enge räumliche Fassung der Straßen ergeben sich prägnante Raumbildungen und einzelne Torsituationen.

Das Zentrum bildet der hochrechteckige Marktplatz, als räumlich gut gefasster Platzraum mit einem hohen Anteil an ortbildprägenden Gebäuden und zentralen Einrichtungen wie dem Rathaus.

Wie das Urpositionsblatt verdeutlicht, geht die Siedlungsanlage weitgehend auf einen mittelalterlichen Grundriss zurück, die vorwiegend durch die Bebauung des 18. Jahrhunderts gekennzeichnet ist.

Donauwörther Straße, Egelseestraße, Judengasse und in Teilbereichen Schloßstraße, Nördlinger Straße und Kirchenberg stellen aufgrund ihrer räumlichen Fassung und der charakteristischen Bebauung ortsbildprägende Straßenräume dar.

An der Donauwörther Straße, Am Bogen und in der Schloßstraße prägen die steilen Hangbereiche des Burgbergs das Straßenbild und verstärken den stimmigen „Raumeindruck“.

An gut gestalteten Straßenräumen sind neben dem Marktplatz, die Judengasse, der Kirchenberg einschließlich der Fußwege, die Gasse Alte Schule und die vom Marktplatz ausgehenden Abschnitte der Nördlinger Straße und der Schloßstraße zu nennen, die im Rahmen der städtebaulichen Sanierung neu gestaltet wurden.

Mit der Aufwertung der Donauwörther Straße wird nun ein zentraler Baustein im Rahmen der Umgestaltung der Straßenräume hinzugefügt.

Das Stadtbild von Harburg zeichnet sich im Bereich der Altstadt durch eine sehr homogene Baustruktur aus. Charakteristisch für die Bebauung sind einfache, großteils zwei- bis dreigeschossige Baukörper mit Satteldach, steiler Dachneigung, ohne störende Dachaufbauten. Entlang der ortsbildprägenden Straßenräume sind zahlreiche Baudenkmäler zu finden.

Eine besondere städtebauliche Qualität stellt die unter Denkmalschutz stehende, steinerne Brücke über die Würnitz mit ihrer großteils denkmalgeschützten Bebauung dar. Von den Straßen der Altstadt aus ergeben sich vielfältige

Blickbeziehungen zur Burg und zur Würnitz, wobei auch die beiden Kirchtürme weithin sichtbare Elemente des Stadtbildes darstellen.

Als weitere Qualität sind die ortsbildprägenden Grünbereiche zu nennen, und hier vor allem die bewaldeten Hangbereiche des Burgbergs und die Inseln in der Würnitz. Am Ostufer der Würnitz südlich der alten Brücke besteht ein öffentlicher Badeplatz, der im Sommer gerne genutzt wird (siehe nachfolgender Abschnitt). Am Westufer der Würnitz sind zwischen den Häusern an der Egelseestraße und der Donauwörther Straße immer wieder schmale, öffentliche Wege zum Flussufer vorhanden, so dass der Fluss, trotz der dichten Bebauung, für jedermann zugänglich ist.

Quellen: Vorbereitende Untersuchungen, von Angerer, München  
Auszug Denkmalliste, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,  
Denkmalatlas Bayern

Luftbild von Harburg vermutlich 1930er/1940er



Quelle: Geiger-Verlag, 1992

## Meilensteine der Stadtgeschichte

- |  |  |
|--|--|
| <p>1150: Erste sichere Erwähnung der Harburg, einer Reichsburg im Besitz der Stauer</p> <p>1251: Verpfändung der „Stadt“ Harburg durch König Konrad IV. an Graf Ludwig III. zu Oettingen</p> <p>1290: Erstmals erscheint der Reichsadler im Siegel der Gemeinde</p> <p>1539: Die Reformation wird endgültig in der Grafschaft Oettingen-Oettingen und damit auch in Harburg eingeführt</p> <p>1570: Rathaus Harburg – erstmalige urkundliche Erwähnung</p> <p>1632: Durchzug des Schwedenkönigs Gustav II. Adolph mit seinem Heer</p> <p>1634: Bevölkerungsverluste um mehr als die Hälfte durch Kriegseinwirkungen und Pest</p> <p>1671: Beginn der Judengemeinde durch Ansässigmachung von zunächst fünf Juden</p> <p>1754: Neubau einer Synagoge</p> <p>1800: Belagerung der Burg durch französische Truppen. Die Kapitulation der österreichischen Besatzung verhindert eine Zerstörung der Burg. Das war Anlass für die Feier eines Dankfestes, des heute noch an einem Sonntag im Juni jeden Jahres begangenen „Bockfestes“.</p> | <p>1806: Mit dem Übergang des Fürstentums Oettingen-Wallerstein an das Königreich Bayern wird Harburg königlich-bayerische Landgemeinde.</p> <p>1848: Auflösung des fürstlichen Herrschaftsgerichts auf der Harburg. Der Markt wird Sitz einer königlichen Gerichts- und Polizeibehörde (bis 1852)</p> <p>1849: Stadterhebung des Marktes Harburg und Anschluss der Stadt an das Eisenbahnnetz</p> <p>1863: Abbruch der fünf alten Stadttore 1946 Einweihung der 1945 teilweise zerstörten Steinernen Brücke</p> <p>1955 – 1957: Bau des Tunnels unter der Harburg</p> <p>1971 – 1978: Eingemeindung der Nachbarorte Ronheim, Brünsee-Marbach, Mündling, Hoppingen, Ebermergen, Großsorheim mit Möggingen, Heroldingen mit Schrattenhofen, Mauren</p> <p>1975: Bau der neuen Wörnitzbrücke</p> <p>1977: Rathaus Harburg – Sanierung und Erweiterung</p> <p>1985: Im Juli wird auf der Steinernen Brücke erstmals das „Brückenfest“ gefeiert, das inzwischen alle zwei Jahre stattfindet.</p> |
|--|--|

Quelle: Stadt Harburg; <https://www.stadt-harburg-schwaben.de/zeittafel/>



Harburg um 1860, Zeichnung von Theodor Pixis (1831 – 1907)



Steinerne Brücke ca. 1930er/1940er Jahre



Bau des Tunnels, Mitte 1950er Jahre



Rathaus 2023

Quelle aller drei historischen Fotos: Geiger-Verlag, 1992

# EINST UND JETZT

„Egelsee-Partie“ mit Blick von Norden von der Wörnitz zur Burganlage ca. 1930er/1940er Jahre.

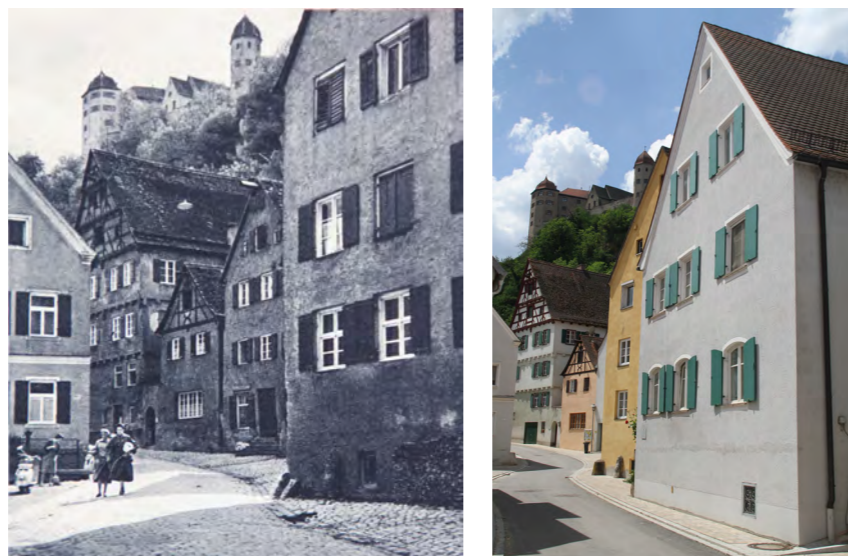


Auf den Bildern dominiert die Rückfront der ehem. Synagoge (Bau 1754) mit charakteristischem, steilgeneigtem Satteldach; auf dem oberen Bild die ehem. Badeanstalt.

Quelle: Postkarte ohne Verlags-/Quellenangabe



Blick in die Donauwörther Straße ca. 1950er Jahre mit giebelständiger Gebäudestellung und prägnanter Platzaufweitung.



Links im Vordergrund: Gebäude Donauwörther Straße 6, Baudenkmal (16. Jhdt.); dreigeschossiger Satteldachbau mit erhöhtem Sockel.

Quelle: Walter Niessen Verlag, Baierbach



Alte Ansicht auf die Giebelseite des Rathauses, Schloßstraße 1, ohne Zeitangabe.

Baudenkmal (15 Jhdt.), dreigeschossiger Satteldachbau mit Dachreiter, die beiden Obergeschosse und der Giebel in Fachwerk jeweils vorkragend.

Mehrfach und zuletzt 1975 - 1977 umgestaltet



Alte Ansicht des Hauses „Moser“ Marktplatz 5, ohne Zeitangabe; in der Erdgeschosslage befindet sich heute ein Tagescafe / Bistro („Bagatelle“).

Baudenkmal (17./18. Jhdt.); zweigeschossiger Satteldachbau mit Eckrustika und Traufgesims, dreifach gestufter „Volutengiebel“.



Alte Ansicht vom Haus der Malerei „Aigner“ Egelseestraße 3, später Malermeister „Kolb“.

Baudenkmal (15 Jhdt.), zweigeschossiger Satteldachbau mit gemauertem Erdgeschoss, verputztem Fachwerk im Obergeschoss, offenem Zierfachwerk in den Giebeln.

Quelle aller drei historischen Fotos: Geiger-Verlag, 1992



## LIEBLINGSPLÄTZE

Was ist in einer Stadt wertvoller, als Plätze und Angebote, wo sich die Menschen gerne aufhalten, sich wohlfühlen, sich diese „zu eigen machen“ und diese Stück für Stück gestalten? Neben dem „baulichen Erbe“ tragen „Lieblingsplätze“ wesentlich zum Lebensgefühl und zum Charme einer (Alt-)Stadt bei.

Die Altstadt von Harburg und ihr unmittelbares Umfeld weisen eine Reihe von derartigen „Lieblingsplätzen“ auf.



Quelle: Geiger-Verlag, 1992

Über den Wörnitzstrand hinaus, gibt es in der Altstadt von Harburg und im unmittelbaren Umfeld weitere solcher „Lieblingsplätze“, die in der nachfolgenden Bildreihe einen Eindruck wiedergeben.



Das besondere Kennzeichen von Harburg ist, dass es sich um „selbstverständliche“ Bereiche, Angebote und Gestaltungselemente handelt, die sich nicht aufdrängen und die auch nicht erklärt werden müssen.

Der Wörnitzstrand lädt zum Spielen und Baden oder auch zum Entspannen ein. Wie die Bilder verdeutlichen, ist die Anziehungskraft der Wörnitz v.a. für Kinder von zeitloser Attraktivität.



Darüber hinaus sind Sie herzlich eingeladen, zumindest gedanklich Ihren Lieblingsplatz hinzuzufügen.



## WERTE

Die Entwicklung der Innenbereiche ist kein „Verfahren“, dass sich von staatlichen Stellen oder von der Kommune verordnen lässt. Das Gelingen einer „Orts-/Stadtsanierung“ hängt entscheidend davon ab, inwieweit die Bürger\*innen und Eigentümer\*innen den „Wert“ der Kernbereiche und ihrer Immobilien erkennen und daraus ein aktives Handeln entsteht. Dieser „Wert“ umfasst keineswegs nur materielle Aspekte, sondern ist darüber

hinausgehend von Wahrnehmungen und Emotionen abhängig, die sich mit dem Begriff „Lebensgefühl“ zutreffend umschreiben lassen.

Die Herausforderung besteht darin, ausgehend von dem Ansatz „liebenswerter + lebenswerter“ Lebensräume ein Vertrauen für den Wert der Altstädte, Innen- und Kernbereiche als attraktive Wohn- und Lebensräume für alle Lebensphasen zu entwickeln.

Hierfür bieten sich drei Leitmotive zur Orientierung an, die eng miteinander verknüpft sind:

Die „Rücksichtnahme“ Die „Rücksichtnahme“ bezieht sich auf die Sensibilität gegenüber der vorhandenen Baukultur und Hauslandschaft. Dies betrifft u.a. Faktoren wie die Gebäudestellung in Bezug zum Straßenraum sowie wichtige Elemente wie die Dimensionen, Geschossigkeit, Dachstruktur oder bauliche Gestaltungselemente.

Das „Vertrauen“ Das „Vertrauen“ auf ihren eigenen Wert ist das Selbstbewusstsein, das sich in jedem umgebauten oder sanierten Haus zeigen soll. Dieses Selbstbewusstsein hängt jedoch nicht nur von der Architektur des Hauses, sondern wesentlich von der Einbindung in das Umfeld ab.

Die „Verknüpfung“ Erst die „Verknüpfung“ der Gebäude untereinander führt zu einem lebendigen und attraktiven Straßenraum.

Quelle: „Wohnen in Schwaben“, Hrsg. Reg. V. Schwaben u. Bayer. Landesverein für Heimatpflege



## DIE STADT ALS GANZES

Der Charakter der Altstadt von Harburg wird wesentlich geprägt durch den historischen Ortsgrundriss, der sich aus dem Verlauf sowie dem Zuschnitt von Straßen und angrenzenden Parzellen ergibt. Mit der spezifischen Abfolge von Parzellen in Kombination mit Stellung und Gestalt der Gebäude entsteht in der Zusammenschau für jeden Straßenraum eine spezifische und besondere städtebauliche Ordnung.

Ein wesentliches Merkmal der Altstadt von Harburg ist die Dichte der Bebauung, die auf die beengten räumlichen Verhältnisse zurückzuführen ist. Bei vielen Gebäuden ist das Flurstück vollständig oder in hohem Maße überbaut.

In allen Straßenzügen der historischen Altstadt von Harburg sind die Gebäude in der Regel an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum sowie in enger Reihe (Haus an Haus) errichtet. Die Gebäudegröße richtet sich nach der Parzellenbreite und den Nutzungen.

Eine zum Straßenraum hin „geschlossen wirkende Bebauung“ herrscht in allen Straßenzügen vor.

## GELTUNGSBEREICHE

### Sanierungsgebiet und Ensemble

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms und damit auch die Empfehlungen der Gestaltungsfibel erstrecken sich auf die gesamte Fläche des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Altstadt“ mit Erweiterung Richtung Osten.

Ergänzend ist die Abgrenzung des Ensembles „Altstadt Harburg“ dargestellt.

Unter einem Ensemble versteht man eine Gruppe von Gebäuden, oder die in Art. 1 des BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) genannte „Mehrheit von baulichen Anlagen“.

Lageplan des Sanierungsgebiets „Altstadt Harburg“



Dies können ganze Orte sein, Ortsteile, Plätze oder Straßenzüge sein, die in ihrer Gesamtheit aufgrund des Zusammenspiels von historischen, städtebaulichen und architektonischen Gründen als erhaltungswürdig eingestuft sind.

Bau- und Gestaltungsmaßnahmen an allen Gebäuden eines Ensembles bedürfen der Erlaubnis, wenn sich die Maßnahme auf das „von außen sichtbare“ Erscheinungsbild des Ensembles auswirkt (z.B. Baumaßnahmen an der Fassade oder am Dach). Siehe hierzu Art. 6 und 7 des BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

Ensemble Altstadt Harburg



Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Denkmaltlas Bayern

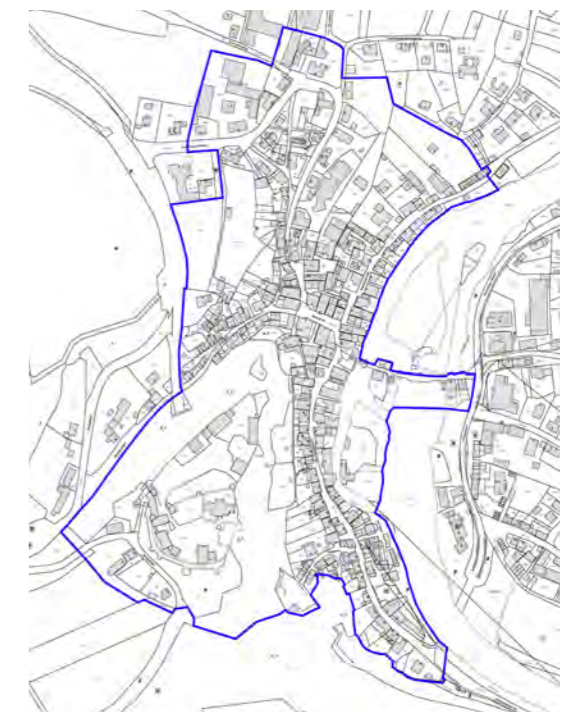
### Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Altstadtbereich der Stadt Harburg

(„Gestaltungssatzung Altstadt“)

Neben dem Ensemble sind bei der Anwendung des Kommunalen Förderprogramms und der Gestaltungsfibel auch die Vorgaben der „Gestaltungssatzung Altstadt“ zu berücksichtigen.

Die Empfehlungen der Gestaltungsfibel sowie die Vorgaben der „Gestaltungssatzung Altstadt“ sind aufeinander abgestimmt. Demnach sind die Anforderungen der „Gestaltungssatzung Altstadt“ bei der Anwendung des Kommunalen Förderprogramms einzuhalten.

Geltungsbereich „Gestaltungssatzung-Altstadt“





# GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Das Ortsbild wird nicht nur durch die Einbindung der Gebäude in die Parzelle und den Straßenraum bestimmt. Die Gestaltung der Oberflächen wie Dach und Fassade sowie Fenster und Türen oder Farbe und Material sind es, die die Gestalt des Hauses und damit auch das Ortsbild prägen.

Die nachfolgenden Gestaltungsempfehlungen sollen anwendbare Hilfestellungen bei der Modernisierung, Renovierung und Sanierung von Gebäuden und privaten Freiflächen sein. Sie dienen zugleich der Orientierung, welche Maßnahmen im Rahmen des kommunalen Förderprogramms bezuschusst werden können.

**Wichtig ist, dass bei den nachfolgend genannten Anforderungen und Empfehlungen - je nach Situation - die bau- und planungsrechtlichen sowie Anforderungen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sind. Demzufolge ordnen sich die Empfehlungen der Gestaltungsfibel den geltenden rechtlichen Anforderungen unter.**



# DACH

## DACHLANDSCHAFT UND DACHSTRUKTUR

Wie die Bilder verdeutlichen, zeichnet sich die Dachlandschaft der Altstadt von Harburg durch einen hohen Wiedererkennungswert und eine hohe Kontinuität aus. Hierzu trägt u.a. die Einbettung in die Topographie ausgehend von den Lagen an der Wörnitz bei.

Die Vielfalt der Dächer aus mehreren Jahrhunderten ergab mit unterschiedlichen Dimensionen und Ausgestaltungen ein weitgehend homogenes Gesamtbild.

Die geschlossene Gesamtwirkung der Dachlandschaft ist neben dem vorherrschenden Satteldach vor allem auch auf die überwiegend rote und rotbraune Ziegeldeckung zurückzuführen.

Im Ortsbild der Harburger Altstadt sind abhängig von der Entstehungszeit insbesondere steil geneigte Satteldächer sowie ergänzende Walmdächer von Bedeutung.

Quelle: Geiger-Verlag, 1992



## DACHAUFBAUTEN

Bestandteil der historischen Dachlandschaft in der Altstadt von Harburg sind ruhige und geschlossene Dachflächen. Grundsätzlich sind Aufbauten jeglicher Form auf das notwendige Maß reduziert. Kamine sind handwerklich häufig in Mauerwerk ausgeführt, teilweise verputzt und teilweise verkleidet (Zinkbleche o.ä.).

Historische Dachgauben sind je nach Zweck und Entstehungszeit vielfältiger Gestalt und als deutlich untergeordnete Bauteile in die Dachflächen integriert.

Mit zunehmendem Wunsch nach der Nutzung der Dachgeschosse sowie der einhergehenden Forderung nach entsprechender Belichtung verändert sich auch die Dachgestalt.

Um die bestehende Dachlandschaft zu erhalten, sollen neue Dachöffnungen wie Gauben und Dachflächenfenster in Größe, Form und Anzahl auf das Notwendigste beschränkt werden und durch eine regelmäßige Anordnung mit der Fassade ein harmonisches Gesamtbild ergeben.



## DETAILS UND GESTALTUNG

Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Konstruktion mit mittig liegendem First ausgeführt. Aufgrund der ausgeführten Dachkonstruktionen sind in der Regel keine bzw. lediglich geringe Dachüberstände an Ortgang und Traufe ausgebildet.

Der Ortgang ist typischerweise gemörtelt und der Dachziegel bis zum Dachrand gedeckt.



Die vorherrschende Schuppeneindeckung mit Tondachziegel ist überwiegend in Form von Biberschwanzplatten, Pfannen oder Falzziegel ausgeführt.

Bei steilen Dächern hat sich insbesondere die Biberschwanzdeckung bewährt. Für First und Grate werden passende Formziegel verwendet, die je nach Ausführung mit Mörtel befestigt sind.



## DACHPLATTEN

Übersicht über die wichtigsten Dachplattenarten:

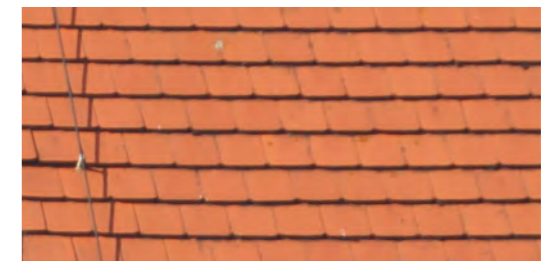
### **Biberschwanz**

Der Biberschwanz ist ein flacher, an der Unterkante oft halbrund geformter Dachziegel. Wie kaum ein anderer Dachziegel prägt er die Dachlandschaft von historischen Altstädten und Altorten. Durch sein unaufdringliches, zeitloses Erscheinungsbild fügt sich der Biberschwanzziegel formschön in Dachlandschaften ein.



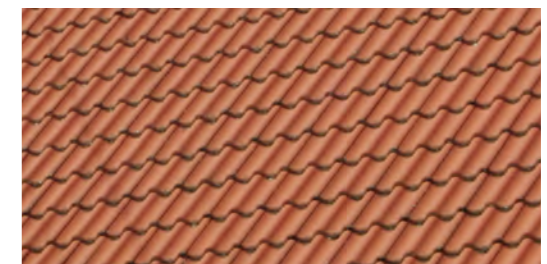
### **Flachziegel/Glattziegel**

Der Flach- oder Glattziegel zeichnet sich durch seine klare Linienführung aus. Mit seinem schlichten, formschönen Design sorgt er für homogene und ruhige Dachflächen.



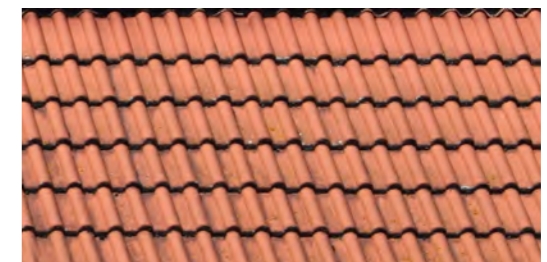
### **S-Pfanne**

Die S-Pfanne verdankt ihren Namen der s-förmigen, geschwungenen Geometrie. Durch die wellenförmige Optik verleiht sie dem Dach ein weiches, fließendes Erscheinungsbild.



### **Tonziegel / Pfannen**

Das optische Erkennungszeichen des Tonziegels ist eine leicht geschwundene Form mit den sog. Seitenrippen. Die Seitenrippen sind sowohl aus gestalterischen wie auch aus funktionalen Gründen von Bedeutung.



### **Doppelmuldenfalzziegel**

Der Doppelmuldenfalzziegel ist ein Falzziegelmodell, welches auf eine lange Nutzungsgeschichte zurückreicht. Typisch für ihn sind seine zwei Mulden, die seine traditionelle Formgebung ausmachen.



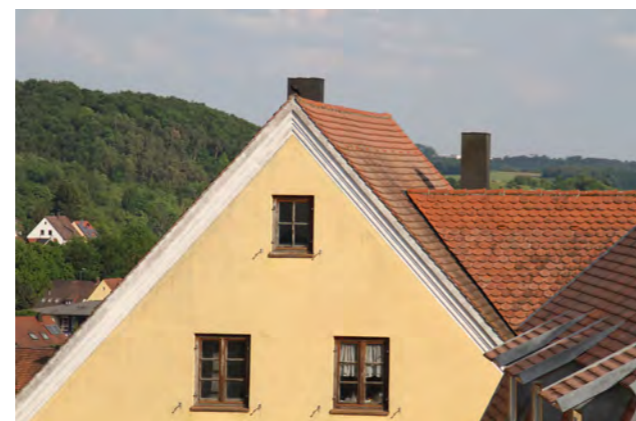
### Empfehlungen\* Dachgestaltung

- Orientierung an den jeweils prägenden Dachformen: steilgeneigtes Satteldach und in Ergänzung Walm-dachformen.
- Die Größe der Dachüberstände sollte gering gehalten werden und sich an den vorherrschenden Formen orientieren.
- Als Deckungsmaterial kommen vorzugsweise ortstypische Dachziegel in Form von Biberschwanzplatten, Pfannen oder Falzziegel im roten sowie rot-braunen Farbspektrum in Frage, wobei glasierte oder engobierte Oberflächen zu vermeiden sind.
- Historische, prägende Ortsgang- und Traufbereiche inklusive Gesimse und Trauflinien sind soweit als möglich zu bewahren. Wenn notwendig, sind sie nach dem historischen Vorbild zu erneuern.
- Der Ortgang und die Traufe sollten gemörtelt bzw. massiv ausgeführt werden; Ortgänge sind mit angeschnittenen, gemörtelten Ziegeln auszuführen. Blech- bzw. Holzabdeckungen sollten soweit als möglich vermieden werden.

### Empfehlungen\* Dachaufbauten

- Dachgauben sind in Ausrichtung auf das Gesamtbild von Dach und Fassade möglichst sparsam einzusetzen; dies betrifft auch die Einhaltung von Regelmäßigkeiten und die Bevorzugung in der ersten Dachebene.
- Dachaufbauten sind vorzugsweise in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben zu gestalten, die sich zurückhaltend in die Dachstruktur integrieren.
- Dachflächenfenster sind möglichst hochrechteckig und auf einer Linie anzuordnen; hierbei gilt es auf die Größe und Form sowie die Bündigkeit mit der Dachoberfläche zu achten.
- Solar- und Photovoltaikmodule sollten als geschlossene Rechteckfläche in gleicher Neigung zum Dach angebracht werden. Hier ist ebenso auf die Bündigkeit zu achten.

\* Die Anforderungen der „Gestaltungssatzung Altstadt“ sind einzuhalten.



## SOLAR / PHOTOVOLTAIK (AUFDACHANLAGEN)

Im Zuge des Klimawandels und der damit verbundenen Energiewende nimmt auch die Bedeutung von Solar- und Photovoltaikanlagen zu. Dies betrifft insbesondere den Einsatz in Ensemble-Gebieten mit besonderen Herausforderungen, was die Sensibilität gegenüber den Denkmälern und die gestalterische Integration betrifft.

Insgesamt gilt es, in der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden negative Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.



Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat aktuell eine „Checkliste für Photovoltaikanlagen am Baudenkmal“ herausgegeben:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/solarenergie\\_checkliste.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/solarenergie_checkliste.pdf)

Zur Gestaltung der Anlagen werden u.a. folgende Punkte im Sinne einer Checkliste genannt:

- Verhältnis zur Dachfläche: Größe und Platzierung der Anlagen auf dem Dach (z. B. parallel zu First oder Traufe etc., dachparallel).
- Geometrie der Anlage: Vorzug klarer Formen (z.B. Rechteck, Bänder).
- Verhältnis zu weiteren Dachaufbauten (z.B. Gauben, Dachflächenfenster, Kamine).
- Material: Farbigkeit und Oberflächen in Anlehnung an die vorhandene Dachdeckung.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Für weitere Informationen steht u.a. die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Donau-Ries zur Verfügung.

# AUSSENWAND UND FASSADE

Die Fassade verleiht den Gebäuden sowie den Straßenräumen einen unverwechselbaren Charakter. Die regionaltypische Bauweise ist durch massive und verputzte Außenwände gekennzeichnet. In Ergänzung kommen auch Fachwerkfassaden bzw. -Fassadenelemente vor, die teilweise auch überputzt wurden.

## Ziegelmauerwerk und Lochfassade

Straßen-, Platzräume und Gassen werden durchgehend von massiv (in Ziegelmauerwerk) errichteten Gebäuden gefasst. Baukörper mit regelmäßig gegliederten Fassaden sind prägend. Fenster, Türen und Tore sind auf wenige, insbesondere stehende Formate reduziert. Diese Öffnungen stehen in der Regel in einem ausgewogenen Verhältnis zu den geschlossenen Wandflächen.

## „Putz“

Wandflächen sind in der Regel – einschließlich des Sockels – durchgängig verputzt. Es kommen unterschiedliche Strukturputze vor. Am häufigsten wurde der Glattputz aus mineralischen Bestandteilen verwendet.

## Fassadenschmuck

Je nach Straßenzug finden sich schlicht oder aufwendig gestaltete Fassaden. Charakteristische Zier- und Gliederungselemente erzählen von ihrer Entstehungszeit im 17., 18., 19. oder 20. Jahrhundert – also vom frühen Barock bis zum reduzierten, an die regionale Baukultur orientierten Gestaltungsstil. Zu den wichtigsten Gestaltungselementen zählen Ortgang- und Traufgesimse oder verputzter Fensterstuck/-Umrandung. Einige Gebäude zeichnen sich durch aufwendige Schweifgiebel mit geschwungenen Giebelkonturen auf der Ebene des Ober- und Dachgeschosses aus, die vor allem auf die Barockzeit zurückzuführen sind. Vor allem bei Laibungen von Hauseingängen und vereinzelt Fensterlaibungen wurden Korbbögen (Segmentbögen, Rundbögen) verwendet.

Harmonisch proportionierte Lochfassaden, die Verwendung weniger, ausgewählter Materialien sowie die Individualität im Detail stellen unter Berücksichtigung der jeweiligen Entstehungszeit und Stilrichtung wichtige Orientierungen dar.

## Farbgebung

Fassaden werden in ihrer „Lebenszeit“ immer wieder mit einem neuen Anstrich versehen. Bei der Farbgebung sollten auf den jeweiligen Baustil sowie eine harmonische Abstimmung der Farbtöne geachtet werden. Starke Kontraste gilt es zu vermeiden. Im historischen Kontext sind mineralische Farben in gedeckten (gebrochenen), bevorzugt erdernen Farbtönen die richtige Wahl. Schmückende und gliedernde Elemente werden häufig abgesetzt.



### Empfehlungen\* Fassadengestaltung

- Ziel ist eine „ruhige“ Lochfassade mit stehenden, regelmäßig angeordneten Fensterformaten. Der Anteil der Wandflächen sollte gegenüber den Öffnungen überwiegen.  
Das nachbarschaftliche Umfeld sollte bei der Ausgestaltung berücksichtigt werden.
- Historische, prägende Fassadengestaltungen sowie ihre Schmuck- und Gliederungselemente sollten soweit als möglich erhalten werden.
- Außenwände sind massiv, bevorzugt in Ziegelmauerwerk, auszuführen.
- Fassaden sollten einschließlich des Sockels einheitlich mit mineralischem Putz – vorzugsweise in einer feinen Körnung – gestaltet werden.

- Sofern Fassadendämmungen erforderlich sind, sollten die bestehenden Baufluchten eingehalten werden.
- Die farbliche Gestaltung orientiert sich an gedeckten, bevorzugt erdigen Farbtönen; ausgehend von mineralischen gilt es grelle und glänzende Anstriche grundsätzlich zu vermeiden.
- Die Farben sind harmonisch aufeinander und auf die vorgegebene Farbgebung des nachbarschaftlichen Umfelds abzustimmen.
- Architektonische Gliederungselemente wie Hauszeichen, Wandmalereien, Hausfiguren und sonstige prägende Details sollten in die Planung einbezogen werden.

\* Die Anforderungen der „Gestaltungssatzung Altstadt“ sind einzuhalten.





# FENSTER UND FENSTERLÄDEN

Fenster dienen dem Lichteinfall und dem Schutz vor Witterung. Sie sind von wesentlicher Bedeutung für das Erscheinungsbild eines Gebäudes, wobei eine hochrechteckige Anordnung in regelmäßigen Abständen eine grundsätzliche Orientierung darstellt.

## Formenvielfalt

Historische Fenster zeichnen sich durch ihre schlichte Gestalt mit einer zurückhaltenden Profilierung aus. Die Konstruktionshölzer (Rahmen, Flügel, Sprossen, Wetterschenkel) sind insgesamt schlank gehalten. Der Rahmen ist mit einer geringen Laibung gesetzt und verschwindet

weitgehend in der Wand, so dass schmale Ansichtsfleichen entstehen. Die Altstadt von Harburg ist durch einen reichhaltigen Fensterbestand aus unterschiedlichen Epochen gekennzeichnet, wobei das zweiflügelige Fenster überwiegt. Hierbei spielt das Prinzip der „Achsigkeit“ mit symmetrisch gegliederten Fensteröffnungen eine wichtige Rolle.

Das Holz ist zumeist weiß gefasst, kann aber auch farblich auf die Fassade abgestimmt sein. Fensterläden sind aus Holz und werden ortstypisch am Fensterrahmen angebracht.



## Authentizität

Historische Fenster können heutigen Anforderungen durchwegs entsprechen, wenn sie technisch nachgerüstet werden. Wenn ihr Erhalt nicht möglich ist, trägt die Erneuerung von Fenstern nach historischem Vorbild dazu bei, einerseits den überlieferten Charakter zu bewahren sowie andererseits mit geringeren Wärmeverlusten zum Klimaschutz beizutragen.

Bei neuen Fenstern sollte der wachsende Anspruch an die technische Ausstattung mit schlank gestalteten Profilen aus Holz verbunden werden.



Ein handwerklich gestaltetes Holzfenster mit einem geeigneten Oberflächen- und Wetterschutz (Holzlasur) entspricht sowohl von Seiten der Oberflächenqualität als auch hinsichtlich der Material- und Stoffkreisläufe einer in jeder Form „nachhaltigen“ Lösung. Holzfenster sind auch aus bauphysikalischen Gründen sinnvoll, um den Feuchtigkeitsaustausch mit anderen Bauteilen zu gewährleisten.

Klappläden aus Holz sind in der Altstadt von Harburg ein wichtiges Fassadenelement und tragen von Seiten der Proportionen, Materialität und Farbigkeit zu einem authentischen Gesamterscheinungsbild bei.



## Empfehlungen\* Fenster und Fensterläden

- Eine regelmäßige Anordnung und das hochrechteckige Gestaltungsprinzip der Fensteröffnungen sollte beibehalten werden.
- Die Fensterform und Fenstergliederung sollte sich an dem jeweiligen Baustil der Fassade orientieren, wobei zweiflügelige Fenster mit dem Prinzip der Achsigkeit am häufigsten vorkommen.
- Neue Fenster gilt es in Holz mit schlanken Profilen (Rahmen, Flügel, Stulp, Sprosse, Wetterschenkel) herzustellen und mit einer geringen Laibung zu setzen.

- Je nach Baustil bietet es sich an, höhere Fenster mit regelmäßig angeordneten Sprossen zu gliedern. Für die Verglasung sollte Klarglas verwendet werden.
- Neue Fensterläden sind in Holz zu fertigen und am Fensterrahmen anzubringen.
- Die Farbgebung ist harmonisch auf die Gesamtfassade abzustimmen.

\* Die Anforderungen der „Gestaltungssatzung Altstadt“ sind einzuhalten.

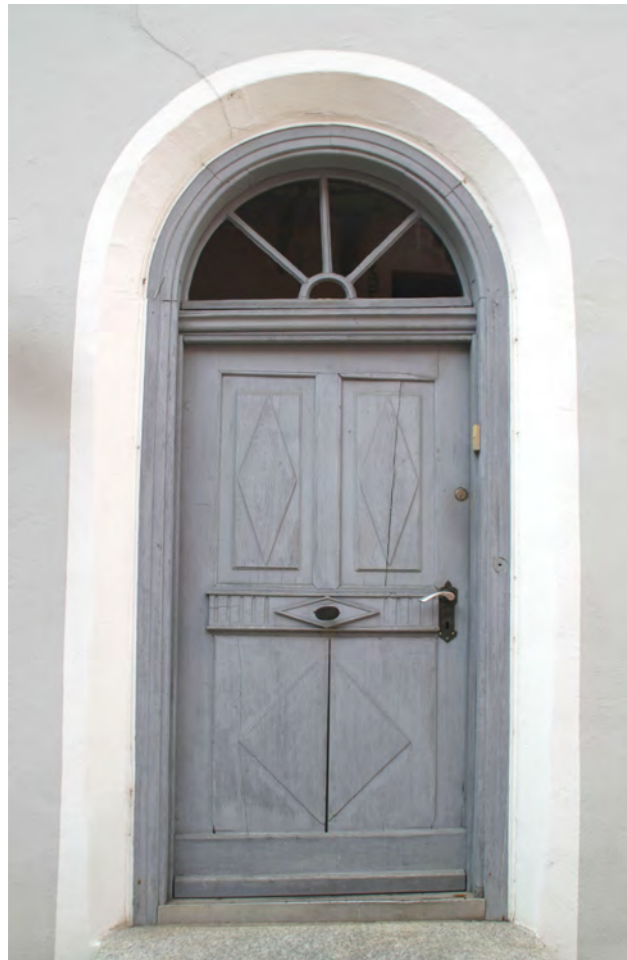
# EINGANG, TÜR UND TOR

- Der nachfolgende Abschnitt ist im Sinne des Ortsbildes insbesondere auf den historischen Bestand hinsichtlich der Gestaltung und Materialität ausgerichtet.
- Siehe hierzu in Ergänzung die nachfolgende, gesonderte Berücksichtigung der Barrierefreiheit (S.39ff).

## Eingangsbereich

Der Hauseingang gilt als Visitenkarte des Hauses; er bildet den Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum. Dieser grenzt innerhalb des historischen Ortszentrums zumeist unmittelbar an den Straßenraum.

Historische Stufen sind zumeist als Blockstufen in Naturstein ausgeführt und können mit schlichten oder verzierten schmiede- oder gusseisernen Geländern versehen sein.



## Individualität

Historische Türen und Tore sind sorgfältig handwerklich aus Holz gestaltet und mit einer geringen Laibung in die gerahmte Öffnung gesetzt. Sie weisen Stilelemente des 18./19. sowie frühen 20. Jahrhunderts auf und sind oft holzsichtig ausgeführt.

In der Altstadt von Harburg fallen sie durch ihre Gestaltung mit beispielsweise Profilierungen und Zierbildern in Rauten- bzw. Sternform oder auch aufwendigen Schnitze-

reien auf. Oberlichter können Eingänge zusätzlich gliedern und zur Belichtung beitragen. Wie bereits erwähnt, weisen einige Eingangsportale Korbogellaibungen aus Naturstein auf.

Wenn Türen und Tore handwerklich in Holz gefertigt werden, fügen sie sich in der Regel problemlos in die Fassade ein und können mit einer ansprechenden Gliederung auch einen „modernen“ Akzent setzen.



## Empfehlungen\* Eingang, Tür und Tor

- Von öffentlichen Bereichen einsehbare Außenstufen gilt es als Vollblockstufen in Naturstein (Kalkstein, Granit, Muschelkalk) oder in Beton jeweils mit gestockten bzw. scharrierten Oberflächen herzustellen.
- Öffentlich einsehbare Geländer sollten in einer möglichst filigranen, matt gestrichenen Stahlkonstruktion ausgeführt werden (vorzugsweise handwerklich bzw. schmiedeeisern).
- Historische Haustüren und Tore sollten grundsätzlich erhalten werden.

- Neue von öffentlichen Bereichen einsehbare Haustüren und Tore sollten nach Maß eingepasst und in Holz mit einer geringen Laibungstiefe ausgeführt werden.
- Öffentlich einsehbare Garagentore sollten sich in das Erscheinungsbild einfügen und möglichst zweiflügelig ausgeführt werden. Alternativ bieten sich vertikale (Falt-)Schiebetore an.
- Oberflächen von Türen und Toren sollten mit sichtbarer Holzoberfläche gestaltet werden.

\* Die Anforderungen der „Gestaltungssatzung Altstadt“ sind einzuhalten.

# HOFRÄUME, GARTEN UND GRÜN

Das Erscheinungsbild im bebauten Raum wird auch von den unmittelbaren Gebäudeumfeldern im Kontaktbereich zwischen privaten Vorbereichen und öffentlichen Straßenräumen bestimmt.

Hofeinfahrten und Vorflächen sind als „Empfangsraum“ und in Bezug auf die Wechselwirkung zu öffentlichen Räumen von Bedeutung. Neben der Kfz-Zufahrt können Hofeinfahrten und Vorflächen auch als Verweil- und Aufenthaltsmöglichkeit genutzt werden.

In den Kernbereichen der Altstadt von Harburg sind die privaten Grün- und Vorbereiche räumlich teilweise sehr begrenzt; deren Bedeutung nimmt zu den Rändern der Altstadt im Übergang zu den erweiterten Siedlungsbereichen zu.

## Empfehlungen\* Hofräume, Garten und Grün

- Ausgehend von einem sich öffnenden Charakter sollten Hofräume als Übergangsbereiche zwischen öffentlich und privat mit Bezug zur Nachbarschaft entwickelt werden.
- Versiegelte Flächen sollten auf ein Minimum reduziert werden. Zuwege und Zufahrten gilt es so kurz und schmal wie möglich zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

## Freiräume - Grünräume

Begrünte Höfe und Gärten sind gefährdete „Freiräume“, die aufgrund von Überbauung und Versiegelung sukzessive aus dem Ortsbild verschwinden. Ehemals als grüne Aufenthaltsbereiche oder als Nutz- bzw. Ziergarten angelegt, weisen diese innerörtlichen Freiflächen einen hohen Wert für die Wohn- und Lebensqualität sowie für das Kleinklima auf.

Aufenthaltsqualität in Hof und Garten entsteht dort, wo mit standortheimischen Pflanzen grüne Räume geschaffen, versiegelte Freiflächen auf ein Minimum reduziert werden und versickerungsfähige Oberflächenmaterialien zum Einsatz kommen.

- Bodenbeläge, die von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbar sind, sind alternativ in Granit-, Beton- oder Klinkerpflaster auszuführen. Die Fugen sollen nach Möglichkeit begrünt oder wasserdurchlässig ausgebildet werden.
- An die vorgesehenen Nutzungen angelehnte Gestaltung und Möblierung: z.B. Schaffung von Verweil- und Aufenthaltsbereichen.
- Die unbebauten privaten Innenhöfe und Gärten sollten ökologisch bzw. gärtnerisch gestaltet werden.

\* Die Anforderungen der „Gestaltungssatzung Altstadt“ sind einzuhalten.



## BALKON

Freisitze sind Teil der heutigen Wohnbedürfnisse. In Vereinbarkeit mit den historischen Vorgaben können insbesondere bei Wohnhäusern mit mehreren Einheiten nachträglich angebrachte, hofseitige Balkone eine zweckmäßige Lösung anbieten.

Balkone gilt es in Dimension, Form, Materialität und Farbigkeit als untergeordnete Elemente auf die Fassade abzustimmen. „Einschnitte“ in Giebel und Traufe sollten grundsätzlich vermieden werden. Schlanke Holz- und Stahlkonstruktionen bieten sich vorzugsweise für die Umsetzung an. Eine schlanke bzw. filigrane Ausführung trägt dazu bei, dass Fassaden ihren Charakter beibehalten können sowie Abschottungseffekte vermieden werden.



### Empfehlungen\* Balkon

- Insbesondere in „sensiblen“ Lagen bietet sich eine straßenseitig abgewandte Lösung zur Realisierung an.
- Die Größe sowie die Konstruktion sollten sich der Fassade unterordnen. Es gilt zu vermeiden, dass

Balkone über das Dach geführt werden bzw. Traufe und Giebel einschneiden.

- Balkone sind als Einzelbalkone in Holz oder matt gestrichenem Stahl mit filigranen Brüstungen auszuführen.

\* Die Anforderungen der „Gestaltungssatzung Altstadt“ sind einzuhalten.



# BARRIEREFREIHEIT



## AUFGABENSTELLUNG ZUR BARRIEREFREIHEIT

### Barrierefreiheit bedeutet...

- ...dass jeder Mensch alle Bereiche seines Wohnumfeldes betreten, befahren und selbständig, unabhängig und weitgehend ohne fremde Hilfe benutzen kann.“
- ...ein flexibles Konzept, das sich individuellen Wünschen und Anforderungen anpasst, ohne neue Hindernisse aufzubauen.
- ...eine vorausschauende Strategie, in der der normale Lebensablauf eines jeden Menschen berücksichtigt wird und das Lebensumfeld so gestaltet ist, dass man über Generationen hinweg darin leben und alt werden kann.

Quelle: [www.barrierefrei-bauen.de/text/66/de/barrierefrei-bauen-und-wohnen.html](http://www.barrierefrei-bauen.de/text/66/de/barrierefrei-bauen-und-wohnen.html); Handwerkskammer Trier

Ziel der Barrierefreiheit ist es, Gebäude, Wohnungen sowie die Außenbereiche so zu planen und zu bauen, dass sie von allen Menschen ohne jegliche Einschränkung und ohne fremde Hilfe genutzt werden können.

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms steht die Stärkung der Alltagsfunktion im Vordergrund. Konkret betrifft dies eine barrierefreie oder barrierearme Umgestaltung der Eingangs- und Zugangssituationen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Hauseingängen. Dadurch sollen die Kontaktmöglichkeiten nach außen verbessert und eine angemessene Teilhabe am öffentlichen Leben gewährleistet werden.

Die Förderung über das kommunale Förderprogramm ist auf bauliche Maßnahmen zur Stärkung von barrierefreien Alltagsfunktionen ausgerichtet. Konkret betrifft dies Maßnahmen zur Verbesserung barrierefreier Zugänglichkeiten von der Grundstücksgrenze (öffentlich-privat) bis zur Haustüre.

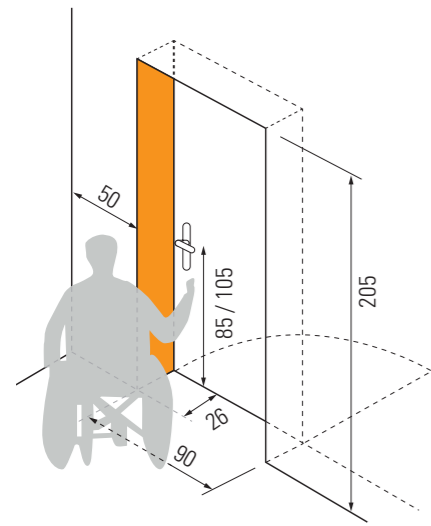
Die Förderung steht grundsätzlich allen Bauherrn und Eigentümern zur Verfügung, egal ob Sie

- eine Familie gründen
- oder im Alter so lange wie möglich unabhängig leben wollen.

Aufgrund der besonderen Anforderungen in der Altstadt von Harburg (Topographie, Anforderungen Denkmalschutz), sind die Lösungsmöglichkeiten zur Schaffung der Barrierefreiheit im Einzelfall mit den zuständigen Stellen (u.a. Behindertenbeauftragte Landkreis/Kommune) sowie den Ansprechpartnern des Denkmalschutzes zu prüfen bzw. abzustimmen.

## HAUSTÜRE UND HAUSEINGANG

Der unmittelbare Hauseingangsbereich sollte, wenn möglich, stufen- und schwellenlos ausgeführt sein. Das Öffnen und Schließen der Haustür sollte leichtfallen und die Tür ausreichend breit (mind. 0,90 m) sein. Mit freien Händen kann die Haustür am besten geöffnet und geschlossen werden. Hilfreich ist daher eine Abstellfläche, z.B. eine Bank neben der Tür, um Taschen und Tüten griffbereit ablegen zu können. Bedienungseinrichtungen, wie Klingel, Lichtschalter, Griffe, auch Fenstergriffe, Steckdosen, Armaturen, sollten so angeordnet werden, dass sie auch von einem Rollstuhlbewerber bedient werden können. In der DIN 18025 wird eine Höhe von 85 cm gefordert. Bewegungsflächen bzw. Vorbauten sollten im unmittelbaren Hauseingangsbereich eine Fläche von mind. 1,50 x 1,50 m gewährleisten. Eine Überdachung des Eingangsbereichs bietet Wind- und Wetterschutz (z.B. Glas- oder Holzvordach).



Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2014: 129

### Empfehlungen Hauseingang und Haustüre

- Es sollten möglichst stufen- und schwellenlose Übergänge gewährleistet werden; im Ausnahmefall Schwellen von max. 20 mm.
- Die Durchgangsbreite bei Haustüren sollte mind. 0,90 m aufweisen.
- Bedienelemente (Türdrücker, Griffe etc.) sollten in einer Höhe zwischen 0,85 und 1,05 m angebracht werden.
- Die Bewegungsflächen bzw. Vorbauten im unmittelbaren Hauseingangsbereich sollten eine Fläche von mind. 1,50 x 1,50 m gewährleisten.
- Die Breite der Wege sollte 1,50 m betragen. Wegebeläge sollten rutschhemmend und gleichzeitig gehfreundlich ausgestaltet sein. Zur Unterstützung sind je nach Situation Hilfsmittel wie Handläufe geeignet.



## TREPPEN UND RAMPEN

### Treppen

Grundsätzlich stellen Treppen eine Zugangssituation dar, die nicht barrierefrei ist und möglichst vermieden werden sollte. Aufgrund der Topographie spielen Treppen im Altstadtbereich von Harburg zur Überwindung von Höhen eine teilweise unerlässliche Rolle. Nachdem in der Praxis Alternativen (u.a. Rampen, Treppenlifte) häufig aufgrund von Platz- und Kostengründen nur sehr bedingt realisierbar sind, gilt es, eine sicherere Benutzung von Treppen zu gewährleisten.

Treppenläufe sollten möglichst gerade und die Stufen leicht und sicher begehbar sein. Wenn im Eingangsbereich eine oder mehrere Stufen vorhanden sind, sollten sie mit Handläufen möglichst ohne Unterbrechung über den gesamten Treppenlauf ausgestattet werden. Ein Handlauf allein gibt keine ausreichende Sicherheit, besser sind zwei Handläufe. Sie machen bereits ab einer Stufe Sinn, wenn sie zu mehr Sicherheit führen.

### Rampen

Wenn der Hauseingang Stufen hat und für einen Rollator oder Rollstuhl befahrbar gemacht werden soll, kann eine Rampe eingesetzt werden. Eine Rampe kann mit Beton, Mauer- und Pflastersteinen erstellt werden. Alternativ bietet sich auch der Bau einer Rampe aus Holz an.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass das maximale Gefälle einer Rampe nach DIN nicht mehr als 6% betragen darf. So erfordert z.B. ein Niveauunterschied von 36 cm – was der Höhe von zwei Treppenstufen entspricht – eine Rampenlänge von 6 m.

Wie bei den Zuwegungen sollten auch Rampen rutschhemmend und trotzdem gehfreundlich gestaltet werden.

### Empfehlungen Treppen und Handläufe

- Die Treppengeländerhöhe sollte 90 cm betragen. Treppengeländer, die höher sind, sollten ggf. mit gesonderten, tiefer liegenden Handläufen ausgestattet werden.
- Die Treppenstufen sollten eine raue Oberfläche haben, damit sie rutschfest und trittsicher sind.
- Handläufe sind in einer Höhe von 85 bis 90 cm fachgerecht anzubringen. Sie sollen griffsicher sein, einen Durchmesser von 3 bis 4,5 cm haben und am Anfang und Ende 30 cm über die Treppenstufen hinausragen.

### Empfehlungen\* Rampen

- Rampen müssen mindestens eine nutzbare Laufbreite von 120 cm besitzen. Je nach Konstruktion ist bei Handläufen eine entsprechend größere Breite vorzusehen.
- Die Längsneigung sollte ein Gefälle von max. 6% aufweisen; ein Rampenlauf sollte max. 6,0 m lang sein und keine Querneigung aufweisen.
- Bei Rampen mit Lauflängen mit mehr als 6,0 m sollten Zwischenpodeste vorgesehen werden.

# FÖRDERUNG



## FÖRDERÜBERSICHT

### **Kommunales Förderprogramm**

Die Stadt Harburg (Schwaben) hat ein „Kommunales Förderprogramm“ für Anwesen innerhalb des festgelegten Sanierungsgebiets (= Geltungsbereich) aufgestellt. Die Anträge für eine Förderung können im Bauamt der Stadt Harburg gestellt werden.

### **Gibt es weitere Fördermöglichkeiten?**

Neben dem Kommunalen Förderprogramm gibt es weitere direkte und indirekte Fördermöglichkeiten in Form von Zuschüssen, Darlehen und steuerlichen Erleichterungen. Generell ist zu beachten, dass die Maßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Fördergebern durchgeführt und die notwendigen Förderanträge jeweils vor Beginn der zu fördernden Maßnahmen gestellt werden.

### **Einzelförderung der Städtebauförderung**

Umfassende bauliche Maßnahmen am Gebäude bzw. am Anwesen, die einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Stadtbildes leisten oder einen funktionalen städtebaulichen Missstand beseitigen, können durch die Städtebauförderung gefördert werden. Das Anwesen muss im Sanierungsgebiet liegen. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

Die Antragsstellung erfolgt möglichst frühzeitig in enger Abstimmung mit dem Bauamt der Stadtverwaltung Harburg sowie der Regierung von Schwaben.

### **Förderungen im Rahmen des Denkmalschutzes**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gewährt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel Zuschüsse zu den Kosten denkmalpflegerischer Maßnahmen. Gefördert werden insbesondere Erhaltung, Sicherung und Instandsetzung und Restaurierung von Denkmälern.

Die Höhe der Zuschüsse richtet sich nach dem sog. „denkmalpflegerischen Mehraufwand“, nach der Bedeutung des Denkmals, nach dem Grad seiner Gefährdung und nach den finanziellen Möglichkeiten auf Eigentümerseite. Die Antragsstellung erfolgt möglichst frühzeitig in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Harburg sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

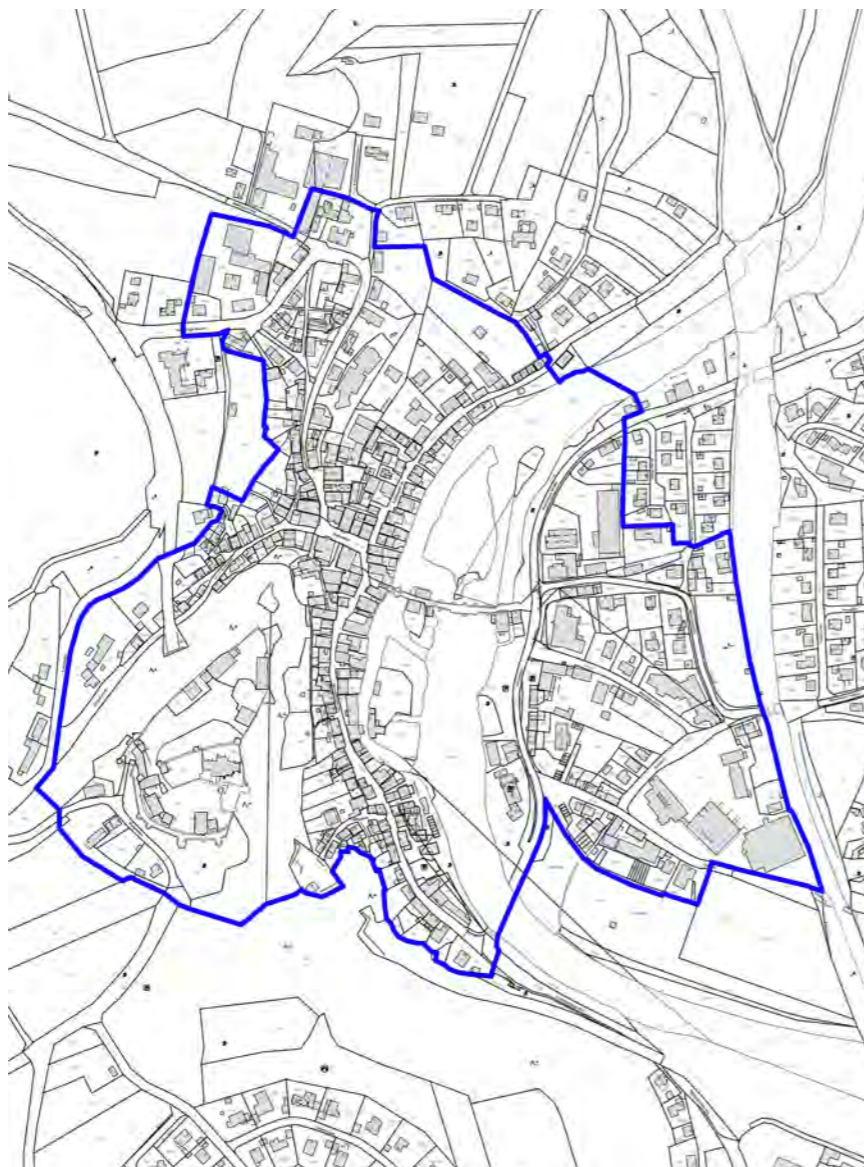
Weitere Förderungen im Bereich des Denkmalschutzes sind über Zuschüsse und Darlehen aus dem „Entschädigungsfonds“ oder der Bayerischen Landesstiftung möglich, wobei sich diese auf besonders bedeutsame bzw. überregionale Baudenkmäler beziehen. Auskünfte erteilt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Bayerischen Landesstiftung.

Darüber hinaus bietet die KfW-Förderbank erleichterte Fördervoraussetzungen für energetische Sanierung von Baudenkmalern und besonders erhaltenswerter Bausubstanz an.

### Wo kann gefördert werden?

Eine Fördermöglichkeit im Rahmen des kommunalen Förderprogramms besteht, wenn die geplante Maßnahme innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Altstadt Harburg“ mit Erweiterung liegt.

Lageplan des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Altstadt Harburg“



### Was sind die Grundlagen der Förderung?

#### • Gestaltungsfibel

Die Gestaltungsfibel gibt in Form von Gestaltungsempfehlungen eine Übersicht, welche privaten Maßnahmen über das kommunale Förderprogramm gefördert und durchgeführt werden können.

Die Gestaltungsfibel beschreibt im Sinne eines Leitfadens die vorhandenen, baulichen und städtebaulichen Qualitäten sowie die sich daraus ergebenden Anforderungen. Daran schließen sich Empfehlungen und Beispiele für private Maßnahmen an.

#### • Kommunales Förderprogramm

Das nachfolgend dargestellte, kommunale Förderprogramm ist die formale Grundlage und Regelung für die Förderung von Privatmaßnahmen.

Es legt u.a. dar:

- Welche Maßnahmen konkret gefördert werden können?
- Welche Förderhöhe private Bauherrn für welche Maßnahmen zu erwarten haben?
- Wie die Rahmenbedingungen der Förderung in Bezug auf Antragstellung, Abwicklung etc. aussehen?

### Wer ist der Ansprechpartner?

#### Stadtverwaltung/Bauamt Harburg (Schwaben)

Schloßstraße 1  
86655 Harburg (Schwaben)  
Telefon 09080/9699-0 (Zentrale)  
poststelle@stadt-harburg-schwaben.de  
www.stadt-harburg-schwaben.de/



## Information und Beratung

Eine frühzeitige Beratung kann auf Anfrage beim Bauamt der Stadt Harburg genutzt werden.

Für Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes bietet die Stadt Harburg Bauwilligen eine kostenlose Sanierungsberatung an. Diese wird von beauftragten Stadtplanern/Architekten durchgeführt. Die Beratungsleistung umfasst u.a. um Hinweise zu guter Gestaltung, Ausführung und Förderfähigkeit.



## Was beinhaltet ein Förderantrag?

Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher Beratung durch den beauftragten Stadtplaner/Architekten beim Bauamt der Stadt Harburg mit folgenden Unterlagen vollständig einzureichen:

- Eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit Angaben zu geplantem Beginn und voraussichtlichem Abschluss.
- Ein Lageplan (vorzugsweise im Maßstab 1 : 1.000)
- Fotodokumentation des Zustands vor der Sanierung
- Erforderliche Pläne wie Skizzen, Ansichten, Grundrisse und Detailpläne je nach Art und Umfang der beabsichtigten Maßnahme.
- Baubeschreibung mit Materialangaben
- Angebot/e mit Beschreibung des Leistungsumfangs und Kostenschätzung.
- Ggf. Angabe zur Beantragung anderweitiger Zuschüsse
- Bankverbindung des Antragstellers
- Ggf. Angaben zum Vorsteuerabzug bei gewerblich genutzten Objekten

Die Anforderung weiterer Unterlagen hängt vom jeweiligen Einzelfall ab.

## WEITERE HINWEISE

In Bezug auf die Verfahrenshinweise in § 8 des Kommunalen Förderprogramms bleiben die baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse in der Antragstellung für eine Förderung über das Kommunale Förderprogramm unberührt.

Nachdem zur Durchführung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet die baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse eine Rolle spielen können, sei an dieser Stelle auf die beiden wichtigsten Genehmigungsverfahren verwiesen:

- **Baugenehmigung:** Grundsätzlich ist für die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage in Anlehnung an die Bayerischen Bauordnung (BayBO) eine Genehmigung erforderlich. Unter Umständen können auch für Maßnahmen, die das kommunale Förderprogramm betreffen, Baugenehmigungen erforderlich sein: z.B. Veränderungen im Außenbereich wie Anbauten, Veränderungen der Gebäudeöffnungen, Nutzungsänderungen mit Folgerungen für die Stellplatzanforderungen). Eine Baugenehmigung wird auf Antrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Donau-Ries) erteilt.

Weitere Hinweise:

<https://www.stmb.bayern.de/buw/bauherreninfo/bauantragundgenehmigung/index.php>

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

- **Denkmalrechtliche Erlaubnis:** Maßnahmen die sich auf Bau- oder Bodendenkmäler oder die in die Denkmalliste eingetragenen beweglichen Denkmäler beziehen, sind auf Grundlage des Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Regel nur zulässig, wenn die zuständige Aufsichtsbehörde (Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Donau-Ries) hierfür zuvor eine Erlaubnis erteilt hat.

In Ensemble-Gebieten ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis grundsätzlich erforderlich. Darüber hinaus kann eine denkmalrechtliche Erlaubnis auch für Maßnahmen an baulichen Anlagen in der Nähe eines (Bau-)Denkmals erforderlich sein, insbesondere wenn sich die geplant Maßnahme auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken sollte.

Weitere Hinweise:

<https://www.blfd.bayern.de/information-service/denkmal-eigentuemer/index.html>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

# RICHTLINIE FÜR DAS KOMMUNALE FÖRDERPROGRAMM DER STADT HARBURG (SCHWABEN)

## Präambel

Gemäß den Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Bayern vom 08.12.2006 (zuletzt geändert durch Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 09. November 2015) können die Städte und Gemeinden im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms einen Teil ihres jährlichen Städtebauförderungskontingentes in ein auf ihre Bedürfnisse angepasstes kommunales Förderprogramm einbringen und nach diesem Programm private Kleinmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken fördern.

Die Stadt Harburg will mit der Einrichtung dieses Programms einen finanziellen Anreiz für privates Engagement bei der Stadtverbesserung und der Beseitigung von baulichen und gestalterischen Missständen schaffen, welcher wesentlich zu einer Aufwertung des Stadtbildes beitragen soll. Die Anwendung des kommunalen Förderprogramms stellt einen wichtigen Bestandteil der Stadt-sanierung und der Verfolgung der gestalterischen Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts im Rahmen der Städtebauförderung dar.

## § 1

### Förderzweck

In den vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt“ mit Erweiterungsgebieten wurden städtebauliche Missstände festgestellt, darunter insbesondere der mangelhafte Gebäudezustand zahlreicher leerstehender städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvoller Wohn- und Geschäftsgebäude in der historischen Altstadt.

Das kommunale Förderprogramm dient als Instrument zur Beseitigung städtebaulicher Mängel und Missstände gemäß § 177 Abs. 3 BauGB an der Außenhülle von Gebäuden sowie der Verbesserung, Inwertsetzung und Pflege des Stadtbildes. Es fördert damit den Erhalt der charakteristischen und ortsbildprägenden Merkmale der Harburger Innenstadt und soll Anreize zur Umsetzung von Maßnahmen zur Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität der Altstadt Harburgs schaffen sowie zur Beseitigung von Leerständen beitragen.

Ergänzend dazu sollen ökologisch wirksame Maßnahmen (z.B. Entsiegelung) auf den kleinteiligen Altstadtgrundstücken unterstützt werden. Als Beitrag zur Begleitung des demographischen Wandels sind Maßnahmen zur Verbesserung des barrierefreien Zugangs zu den Gebäuden förderfähig.

Zur Begünstigung einer lebendigen Innenstadt und zur Sicherung der Kernstadt als zentraler Versorgungsbereich sind Maßnahmen zum Erhalt, zur Neuansiedlung und

insbesondere zur Aufwertung bestehender Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe förderfähig. Hierbei wird eine enge öffentlich-private Kooperation mit der örtlichen Wirtschaft und den Immobilieneigentümern angestrebt.

## § 2

### Räumlicher Förderbereich

Der räumliche Förderbereich erstreckt sich auf die gesamte Fläche des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Altstadt“ der Stadt Harburg und seiner Erweiterung (siehe vorheriger Abschnitt Geltungsbereich). Sollte das Sanierungsgebiet erneut erweitert werden, kann der Förderbereich auch auf diese Gebiete ausgeweitet werden.

## § 3

### Gegenstand der Förderung

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können bei Übereinstimmung mit den Sanierungszielen vorbehaltlich vorhandener Haushaltsmittel sowie der Zustimmung der Regierung von Schwaben folgende Maßnahmen gefördert werden:

(1) Verbesserung der Fassadengestaltung und Sanierung der Gebäudeaußenhaut (Wände, Dach) einschließlich der statischen Instandsetzung der tragenden Bauteile.

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

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

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

(5) Bauliche Maßnahmen zur Aufwertung der auf den öffentlichen Straßenraum wirksamen bzw. von dort einsehbaren Einzelhandelsflächen, Schaufenster **und Werbeanlagen von Gewerbetreibenden** im Sanierungsgebiet sowie der zum öffentlichen Raum orientierten und für Kunden vorgesehenen Haupteingangsbereiche. Maßnahmen zur baulichen Aufwertung der Eingangsbereiche im Sinne der Barrierefreiheit.

- (6) Baunebenkosten (z.B. Planungs- und Bauleitungskosten von Architekten und Ingenieuren) bis maximal 18 % der anrechenbaren Kosten.
- (7) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Abs. 1-6 gerechtfertigt ist. Eine Förderung kann ausgeschlossen werden, wenn für das Objekt wegen baulicher Mängel und Missstände eine Gesamtmodernisierung erforderlich ist.
- (8) Auf Antrag sind Eigenleistungen bis zu 30 % der Gesamtkosten förderfähig. Für Eigenleistungen wird im Sinne der Ziffer 5.3.9 StBauFR ein angemessener Stundensatz von 12,15 Euro festgelegt. Die Eigenleistungen sind in einem Bautagebuch aufzuführen und den Abrechnungsunterlagen beizulegen.
- (9) Bestehende Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Vorschriften nach dem Bauordnungsrecht und des Denkmalschutzgesetzes bzw. kommunaler Satzungen sind einzuhalten.

- (10) Nicht gefördert werden:
1. Maßnahmen zur Modernisierung der Anlagentechnik,
  2. der Bau von Sonnenkollektoren, Solarzellen und Photovoltaikanlagen,
  3. Maßnahmen, die überwiegend zur Erhöhung des Nutzwertes der Gebäude beitragen,
  4. Maßnahmen, die im Rahmen des ordnungsgemäßen Bauunterhalts erbracht werden müssen und keine oder nur geringe gestalterische Verbesserung bewirken.

#### **§ 4 Gestalterische Anforderungen**

Folgende Erfordernisse sind rechtzeitig mit der Stadt Harburg abzustimmen und vom Maßnahmenträger zu beachten:

- (1) Fassaden-/Dachgestaltung
- Bei der Fassaden- und der Dachgestaltung sind die historischen Prägungen der Gebäude zu erhalten. Sofern es sich um ein Baudenkmal handelt, empfiehlt es sich, in Abstimmung mit der Denkmalpflege eine Befunduntersuchung durchzuführen. Fassadenfarben sind als Wiederholungsanstrich oder nach vorheriger Farbbestimmung mit dem Bauamt zu verwenden.

- (2) Fenster
- Bei der Fassadengestaltung ist das ausgewogene Verhältnis von Öffnungen zur Wandfläche zu erhalten. Maßveränderungen an historischen Fassaden sind zu vermeiden. Alte Fensterteilungen sind zu erhalten und zu ergänzen.
- (3) Hauseingänge, Türen
- Historische Türen sind, soweit möglich, zu ertüchtigen und zu erhalten, im Einzelfall handwerksgerecht zu erneuern. Es sind grundsätzlich nur Türen zu verwenden, die vorab mit dem Bauamt und ggf. mit den Denkmalschutzbehörden gestalterisch abgestimmt wurden.
- (4) Einfriedungen
- Einfriedungsmauern sind ortsüblich auszuführen. Zäune sind je nach Erfordernis, Lage und Umgebung als Holzzäune oder Metallzäune (mit senkrechter Struktur) zu gestalten.
- (5) Begrünung und Entsiegelung der Vorgärten und Hofräume, Fassadenbegrünung
- Wesentlich für das Ortsbild sind die Begrünung der Fassaden, Vorgärten und Höfe. Die Fassaden- und Hofbegrünung in Form von Hausbäumen, Spalieren und die geringe Versiegelung der Vorgärten und Hofflächen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

#### **§ 5 Förderungshöhe**

Die Förderung beträgt laut Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR Nr. 20) maximal 30 % der förderfähigen Kosten. Die Höhe der Förderung unterliegt jeweils der Einzelfallprüfung.

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

Die maximale Höhe der Förderung nach diesem Förderprogramm beträgt 25.000 Euro.

#### **§ 6 Förderungsbedingungen**

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

- (2) Die Maßnahmen sind nur förderfähig, wenn sie vor Ausführung mit dem Stadtbauamt der Stadt Harburg abgestimmt wurden. Vertretungsweise kann die von der Stadt beauftragte Sanierungsbetreuung den Antragsteller bei der Vorbereitung und gestalterischen Abstimmungen von Fördermaßnahmen unterstützen. Maßnahmen müssen mit den vorliegenden städtebaulichen Planungen (städtebauliches Entwicklungskonzept) und Konzepten vereinbar sein. Die Inanspruchnahme von Beratungsangeboten, die die Stadt Harburg durch von ihr beauftragte Architekten/ Stadtplaner zur Verfügung stellt, wird empfohlen.
- (3) Sofern die Stadt Harburg ein Gestaltungshandbuch beschließt, sind die darin festgelegten Leitlinien zur örtlichen Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen zu beachten.
- (4) Für dieselbe Maßnahme dürfen nicht gleichzeitig Fördermittel aus anderen Programmen in Anspruch genommen werden (Ausschluss von Mehrfachförderungen).

## § 7

### Zuwendungsempfänger

Antragsberechtigte sind Eigentümer und Erbbauberechtigte im Geltungsbereich dieser Richtlinie nach § 2. Förderungsempfänger können natürliche und juristische Personen sowie Personengemeinschaften sein.

Die Fördermittel werden grundsätzlich an den Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten (Bauherr bzw. Maßnahmenträger) in Form von Zuschüssen gewährt.

## § 8

### Verfahren

- (1) Anträge auf Förderung sind schriftlich bei der Stadt Harburg einzureichen. Die sanierungsrechtlichen, baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse (z.B. Einholung von Baugenehmigungen und denkmalschutzrechtlichen Erlaubnissen) bleiben hiervon unberührt.
- (2) Den Antragsunterlagen sind beizulegen:
- Planunterlagen mit Angaben zu Materialien, Oberflächen, Farben, Detailzeichnungen, Skizzen und Muster bzw. Beispiele
  - sonstige geeignete Darstellungen
  - Baubeschreibung
  - Kostenschätzungen / Kostenangebote
  - Fotodokumentation des Zustands vor der Sanierung
  - Bankverbindung des Antragstellers
  - Angaben zum Vorsteuerabzug bei gewerblich genutzten Objekten

Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

- (3) Vor Beginn der Maßnahme ist eine Modernisierungsvereinbarung zwischen der Stadt Harburg und dem Zuwendungsempfänger abzuschließen.
- (4) Maßnahmen dürfen erst nach schriftlicher Zustimmung der Stadt Harburg bzw. dem Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit der Stadt Harburg begonnen werden. Als Beginn der Maßnahme ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten.
- (5) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Maßnahme wie beantragt und entsprechend dem Abstimmungsergebnis mit dem Stadtbauamt der Stadt Harburg (§ 6 Abs. 2) durchzuführen. Einzelheiten dazu werden in der Modernisierungsvereinbarung geregelt.
- (6) Möglichst zeitnah nach Fertigstellung, jedoch spätestens innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Arbeiten ist der Nachweis über die beantragten und durchgeführten Baumaßnahmen per Rechnung und Eigenleistungsnachweisen der Stadt offen zu legen. Zur Abrechnung sind vorzulegen:
- Sämtliche Rechnungen der durchgeführten Baumaßnahmen einschließlich, sofern angefallen, der Rechnungen oder Gebührenbescheide über die Baunebenkosten sowie die dazugehörigen Zahlungsbelege,
  - eine tabellarische Gesamtkostenübersicht,
  - eine Fotodokumentation über die durchgeführte Maßnahme zum Nachweis des erfolgreichen Abschlusses.

- (7) Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Fertigstellung der Maßnahme, Vorlage aller Rechnungen und der Überprüfung der Ausführung durch die Stadt Harburg bzw. vertretungsweise durch den beauftragten Sanierungsbetreuer.

In Einzelfällen können die Zahlungsnachweise angefordert werden. Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlichen entstandenen ansatzfähigen Kosten die im Vertrag veranschlagten Beträge unterschreiten, so werden die Zuschüsse entsprechend gekürzt. Bei Kostenmehrung ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses nicht möglich. Die Höhe der förderfähigen Kosten und der gewährte Zuschussbetrag kann daher von der Antragstellung abweichen. Er wird mit Erstellung des Verwendungsnachweises endgültig festgesetzt.

- (8) Bei der Durchführung von Maßnahmen sind die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

## § 9

### Inkrafttreten

Diese Richtlinie wird nach Beschluss im Stadtrat nach ihrer Bekanntmachung rechtskräftig.

Stadt Harburg, 22.11.2022

# STEUERLICHE VERGÜNSTIGUNGEN

## Wie können steuerliche Vergünstigungen genutzt werden?

Der Aufwand für die Erhaltung und Instandsetzung von Anwesen und speziell von Baudenkmalern innerhalb des Sanierungsgebiets kann nicht nur durch Förderungen, sondern auch durch indirekte Finanzierungshilfen vermindert werden.

Die Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen setzt jeweils die Vorlage einer Bescheinigung bei den Finanzbehörden voraus. Die Bescheinigung kann nur für Maßnahmen ausgestellt werden, die vor ihrer Durchführung abgestimmt worden sind.

## Steuerliche Vergünstigungen für Maßnahmen im Sanierungsgebiet im Rahmen des Einkommensteuergesetzes (EStG)

Für Maßnahmen an Gebäuden und Baudenkmalern im Sanierungsgebiet können erhöhte Abschreibungen im Rahmen des Einkommensteuergesetzes geltend gemacht werden.

- Nach § 7h EStG können Maßnahmen an Gebäuden zur Erzielung von Einkünften (z. B. vermietete Gebäude) gefördert werden. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können bis zu 9 % im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren abgesetzt werden.
- Nach § 10f EStG können auch Maßnahmen an Gebäuden, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden,

gefördert werden. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können im Jahr des Abschlusses der Maßnahmen und in den folgenden 9 Jahren in Höhe von 9 % wie Sonderausgaben abgezogen werden.

Um die erhöhte Abschreibung in Anspruch nehmen zu können, sind insbesondere zwei Punkte zu berücksichtigen:

- Vor Beginn der Maßnahme/n muss eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und dem Bauamt der Stadt Harburg zur Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abgeschlossen werden.
- Nach Fertigstellung der Maßnahme/n muss eine Bescheinigung des Bauamtes der Stadt Harburg für die erfolgte Durchführung der Maßnahme/n gegenüber dem Finanzamt eingeholt werden.

## Weitere steuerliche Vergünstigungen für Maßnahmen an Baudenkmalern

Ermäßigung der Einheitsbewertung

→ §§ 82, 88 Bewertungsgesetz (BewG)

Für Grundstücke, die mit Baudenkmalern bebaut sind, ist regelmäßig eine 5 %ige Ermäßigung der Einheitsbewertung möglich. Sie wirkt sich bei allen einheitswertabhängigen Steuern aus (Grund-, Schenkungs- und Erbschaftsteuer). Zuständig ist das Finanzamt.

Erlass der Grundsteuer

→ § 32 Grundsteuergesetz (GrStG)

Die Grundsteuer für aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhaltenden Grundbesitz wird auf Antrag vollständig erlassen, wenn die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile unter den jährlichen Kosten liegen; sie wird teilweise erlassen, wenn der erzielbare Rohertrag des Grundbesitzes nachhaltig gemindert ist. Zuständig sind die Grundsteuerstellen.



## BILDNACHWEIS

- Seite 7** (Das Ganze im Blick): Harburg ca. 1950er/1960er Jahre, Verlag Fritz Lauterbach, Fürth
- Seite 8** (Prägungen): Urpositionsblatt, Bayerische Vermessungsverwaltung, [www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de)
- Seite 9** (Die Stadt als Ganzes): Luftbild von Harburg vermutlich 1930er/1940er; Geiger-Verlag, Horb am Neckar, 1992.
- Seite 11** (Stadtbiographie): Alle historischen Fotos; Geiger-Verlag, Horb am Neckar, 1992.
- Seite 12** (Einst und Jetzt): Oberes Bild; „Egelsee-Partie“. 1930er/1940er Jahre.; Geiger-Verlag, Horb am Neckar, 1992.  
Unteres Bild; Blick in die Donauwörther Straße ca. 1950er Jahre; Walter Niessen Verlag, Baierbach
- Seite 13** (Einst und Jetzt): Alle historischen Fotos; Geiger-Verlag, Horb am Neckar, 1992.
- Seite 14** (Lieblingsplätze): Aufnahme von Kindern an der Wörnitz; Geiger-Verlag, Horb am Neckar, 1992.
- Seite 17** (Geltungsbereiche): Abgrenzung Ensemble Altstadt Harburg; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Denkmalatlas Bayern
- Seite 21** (Dach): Blick vom Schloss mit Dachlandschaft (ohne Datumsangabe); Geiger-Verlag, Horb am Neckar, 1992.
- Seite 23** (Dachplatten): Fotos der Dachplatten; Fa. Creaton GmbH, Autenried, Biber, Doppel S, und Fa. Erlus AG, Neufahrn/NB
- Seite 42** Die Städtebau, Gersthofen
- Seite 43** (Barrierefreiheit): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2014

Alle übrigen Abbildungen:

© Planungsgemeinschaft Raab+Kurz

Die Verwendung der Bilder bzw. Grafiken der Publikation des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wurde im Vorfeld abgeklärt.

## QUELLEN

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:  
Denkmalliste Stadt Harburg (Schwaben). Denkmalatlas Bayern, München, 2023.

BÖHM, HERMANN, LEIMER, FRITZ ET AL:  
Harburg. Bilder erzählen. Geiger-Verlag, Horb am Neckar, 1992.

BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ,  
BAU UND REAKTORSICHERHEIT (HG.) (2014):  
Leitfaden barrierefreies Bauen. Berlin, 2014.

MARKT WALLERSTEIN (HG.):  
Gestaltungsfibel Ortszentrum Wallerstein und Kommunales Förderprogramm. Bearbeitung: Planungsgemeinschaft Raab+Kurz, München, 2023.

VON ANGERER, Eberhard:  
Vorbereitende Untersuchungen mit Fortschreibung und Erweiterung. München, 2010.

## IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Harburg (Schwaben)  
Schloßstraße 1  
86655 Harburg (Schwaben)

Konzeption/Redaktion: Planungsgemeinschaft Raab+Kurz  
München  
Dr.-Ing. Andreas Raab

Fachliche Begleitung: Regierung von Schwaben  
Sachgebiet 34.2 Städtebauförderung  
Benedikt Seifert

Layout: Zone für Gestaltung  
Veronika Wucher  
Wangen

© Stadt Harburg (Schwaben), Dezember 2023

Die vorliegende Gestaltungsfibel wurde mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ gefördert.



Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr

