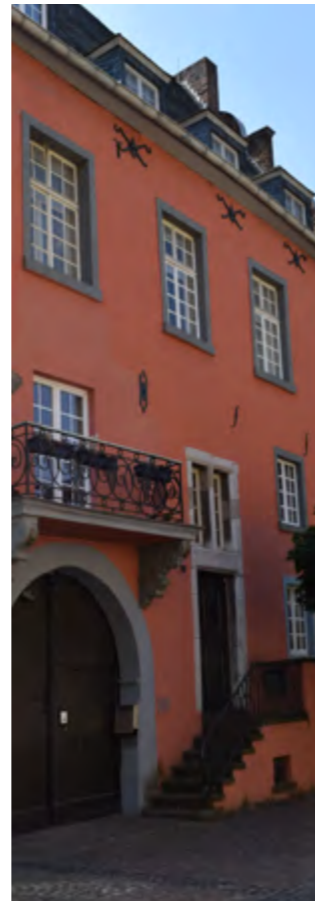




GESTALTUNGSFIBEL

zur Modernisierung von Gebäuden in
der Innenstadt von Bergheim



Auftraggeber:

Kreisstadt Bergheim
Dezernat für Strategische Stadtentwicklung
Fachbereich 6 Stadtentwicklung
Abteilung 6.1 Planung und Umwelt
Bethlehemer Straße 9-11
50126 Bergheim
Mail: stadtplanung@bergheim.de
Tel: 02271-89-0



Ansprechpartner:

Tamara Gebert
Carola Marx-Flatten

Fachbereich 6 Stadtentwicklung
Abteilung 6.1 Planung und Umwelt

Bearbeitung durch:

Heinz Jahnen Pflüger Stadtplaner und Architekten Partnerschaft
Kasinostraße 76 A
52066 Aachen
+49 241 608260-0
mail@hjpplaner.de

HJPplaner

Bearbeiter

Dr. Frank Pflüger
Anja Lemaire
Hendrik Verhülsdonk

März 2021

Gefördert durch:



Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Bildnachweis, Abb. Nr.:

HJPplaner

Deckblatt, Rückseite Umlauf, 1, 2, 5-8, 10-27, 28 Aufnahme rechts, 29-76

Kreisstadt Bergheim,

Deckblatt Mitte unten, Rückseite Umlauf oben rechts, Mitte unten, 3, 4, 9,
28 Aufnahme links

INHALT

1. EINLEITUNG	7
Aufgabe und Ziel der Gestaltungsfibel	
Methodik und Prozess	
2. HISTORIE	9
3. DIE INNENSTADT	11
Fußgängerzone – Westlicher Teil	
Fußgängerzone – Östlicher Bereich	
Rückseiten der Fußgängerzone	
Kölner Straße – Bahnstraße	
4. DENKMÄLER UND DENKMALBEREICH	15
Leben in einem Denkmal	
Denkmalbereichssatzung	
Hinweise bei baulicher Veränderung	
Steuerliche Vorteile	
5. GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND LEITLINIEN ZUR ERHALTUNG	19
6. ERLÄUTERUNGEN DER SANIERUNGSELEMENTE	20
7. HINWEISE ZUR INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG	25
DER ALTERSKLASSE 1 (VOR 1870)	25
DER ALTERSKLASSE 2 (1871 BIS 1918)	31
DER ALTERSKLASSE 3 (1919 BIS 1949)	37
DER ALTERSKLASSE 4 (1950 BIS 1980)	43
DER ALTERSKLASSE 5 (NACH 1980)	49

8.	ALLGEMEINE HINWEISE FÜR WERBEANLAGEN	53
	Gestalterische Ziele und allgemeine Leitlinien	
	Werbeanlagen am Gebäude	
	Werbung an Öffnungselementen	
	Hinweis- und Namensschilder	
	Warenauslage	
	Werbeausleger	
	Beleuchtung von Werbeelementen	
	Klappstände	
9.	NUTZUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS	59
	Außengastronomie - Einheit in der Vielfalt mit Qualität	
	Abgrenzungen - Windschutz	
	Böden	
	Heizstrahler/-Pilze	
	Speisekartenstände	
	Sonnenschutz	
	Tische und Stühle	
	Bepflanzungen	
	Einfriedungen	
10.	IMMOBILIENBERATUNG UND VERFAHRENSFRAGEN	65
	Kontakt	
11.	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	68



EINLEITUNG

Die Kreisstadt Bergheim verfügt über eine gewachsene und charmante Innenstadt, die mit ihrer baulichen Vielfalt und ihren unterschiedlichen Freiräumen punkten kann. Diese Diversität ergibt sich in erster Linie aus einer Stadtentwicklung, die seit dem 13. Jahrhundert bis heute charakteristische Spuren hinterlassen hat. Ausgehend von der mittelalterlichen Entwicklung, von der das Aachener Tor und die Stadtmauer visuell noch zeugen, entstanden bis ins 19. Jh. und zu Beginn des 20. Jh. Gebäude, die in ihrer stadtbildprägenden Funktion die lebendige Geschichte repräsentieren. Nach dem Zweiten Weltkrieg veränderte sich im Zuge des Wiederaufbaus das Stadtbild stark und wurde mit verschiedenen Architekturen der nachfolgenden Jahrzehnte ergänzt.

AUFGABE UND ZIEL DER GESTALTUNGSFIBEL

Es gilt die Gestaltqualität aller vorhandenen Gebäude zu erkennen, zu bewahren und wenn notwendig, zu verbessern. Das Augenmerk liegt vor allem auf die vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbaren Gebäudeteile wie Fassaden, Erdgeschosszonen, Fenster, Dächer

und Einfriedungen. Die Gestaltungsfibel richtet sich insbesondere an private Bauherren und dient als Hilfestellung für einen behutsamen Umgang mit dem Gebäudebestand der jeweiligen Bauzeit.

METHODIK UND PROZESS

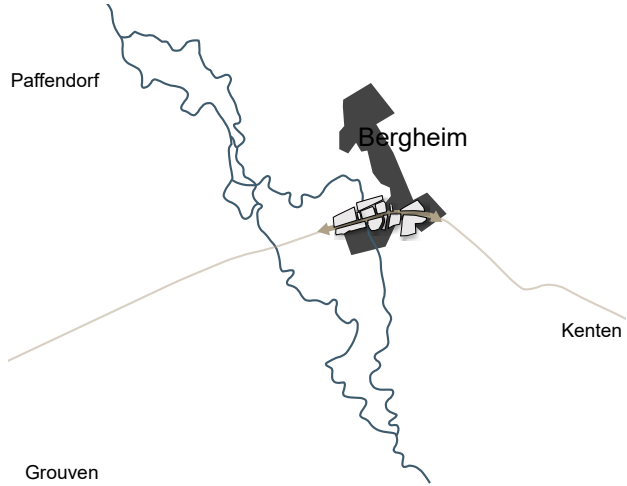
Die Gestaltungsfibel ist als Handbuch in einem Austausch von Planungsbüro, Stadtplanungsamt, dem Landschaftsverband Rheinland und den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort entstanden.

Vielfältige Arbeitstreffen haben den Austausch gefördert und zu einer kontinuierlichen Weiterentwicklung beigetragen. Wesentliche Bausteine der Beteiligung wurden in Form des Innenstadt.Dialogs am 04.04.2019 sowie durch einen gesonderten Workshop für Gastronomen und Einzelhändler am 17.06.2019 angeboten und entsprechend wahrgenommen. Frühzeitig wurden Themen und Inhalte der Gestaltungsfibel kommuniziert. Es gelang, Informationen auszutauschen und die Bürgerschaft auf Fragestellungen rund um die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen sowie die Ausstattung von öffentlichen Räumen zu sensibili-

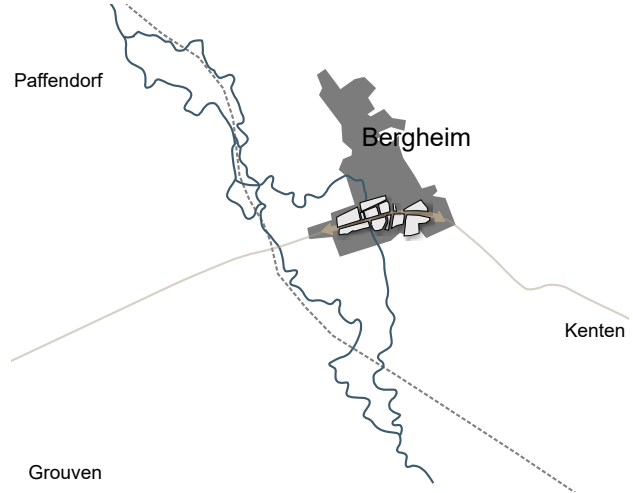
sieren. Das Interesse und die Notwendigkeit einer professionellen Bearbeitung bezüglich möglicher Gestaltungsvorgaben wurden deutlich und zielsicher mitgetragen.

Wenn es gelingt, die Besonderheiten der Gebäude aus den unterschiedlichen Bauzeiten hervorzuheben, kann die Vielfalt der Gebäudetypologien qualitativ weiterentwickelt und der Charme der Innenstadt gestärkt werden.

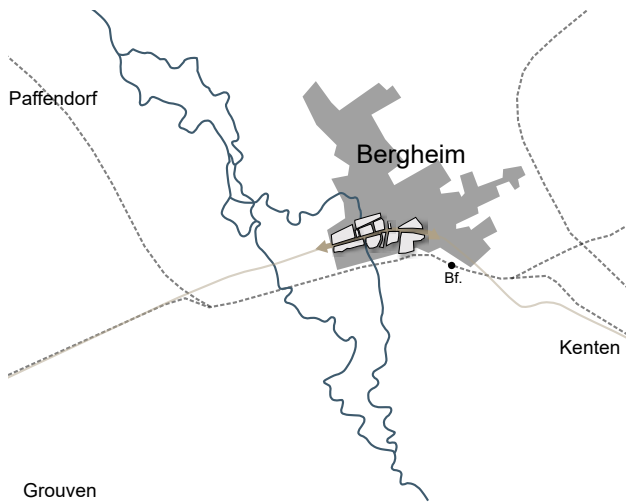
1801-1828



1891-1912



1936-1945



Heute

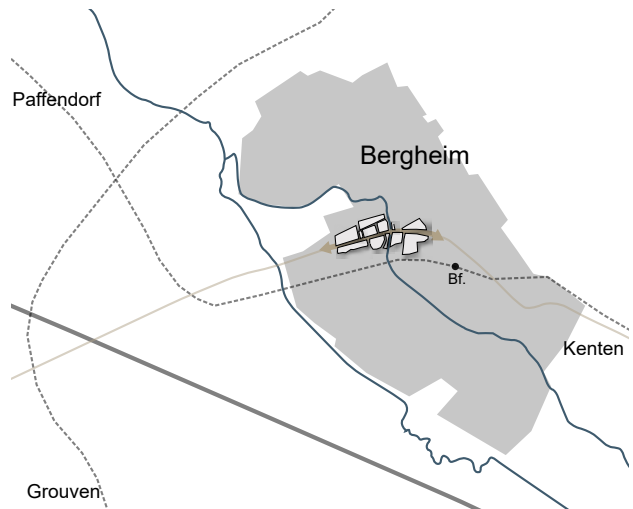


Abbildung 2 Siedlungsentwicklung der Kreisstadt Bergheim

HISTORIE

Die Kreisstadt Bergheim blickt auf eine bedeutende Stadtgeschichte zurück. Das ursprüngliche Bergheim („Bercheim“ - Siedlung auf dem Berg) stammt voraussichtlich aus dem 6. Jahrhundert nach Christus.

Besonders prägend war das Mittelalter für die Kreisstadt. Noch heute kann man am Stadtgrundriss und den gut erhaltenen Befestigungsanlagen diese historische Entwicklung nachvollziehen. Sie stammen vermutlich aus den Anfängen des 14. Jahrhunderts, in dem auch die Stadtrechte verliehen wurden.

Der wohl bedeutendste Schritt der Stadtentwicklung fand in der Zeit des 14./15. Jahrhunderts statt. Die erbaute Fernhandelsstraße Köln-Aachen/Antwerpen lässt sich als Lebensader beschreiben. Bergheim gewann an Bedeutung als Stations- und Herbergsort, Zollstelle, Münzprägestelle und Geleitort. In der Folge ließen sich Kaufleute nieder.

Bis zur Industrialisierung waren Kriege, Eroberungen und Zerstörung prägend. Zu Beginn der Industrialisierung ist im Jahr 1897 die

Bergheimer Kreisbahn als Schmalspurbahn mit einem Bahnhof errichtet worden. Die Anbindung an das Eisenbahnnetz sowie die günstige Lage an den Braunkohlegruben waren bedeutend für die weitere Entwicklung. Es siedelten sich zahlreiche Industriezweige (Grubenfelder, Brikettfabriken, Chemiewerk, Kraftwerke, Glashütte etc.) an und schufen zahlreiche Arbeitsplätze im Primärsektor.

Mit einhergehendem wirtschaftlichen Wandel ließen sich verschiedenste Behörden am Standort nieder. Die Kreisverwaltung, Post, Amtsgericht und städtische Behördengebäude sind entstanden. Bis zum Zweiten Weltkrieg vergrößerte sich das Amt Bergheim und gliederte umliegende Gemeinden ein.

Die kommunale Neugliederung 1975, der Bau der A 61 (1983) sowie das Ende des Tagebaus (2004) waren prägende Einschnitte der jüngeren Vergangenheit. Heute bildet Bergheim mit seinen ca. 65.000 Einwohnern einen bedeutenden Verwaltungssitz des Rhein-Erft-Kreises und gilt als schnell wachsendes Wirtschaftszentrum des Kreises.



Abbildung 3 Innenstadtbereich, Kreisstadt Bergheim (Stand 2019)

DIE INNENSTADT

HAT VERSCHIEDENE SEITEN

Die Innenstadt Bergheim kann in gestalterischer Hinsicht in folgende vier Bereiche eingeteilt werden:

- Fußgängerzone westlicher Bereich,
- Fußgängerzone östlicher Bereich,
- Rückseiten hinter der Stadtmauer und an der Bahn,
- Kölner Straße und Bahnstraße.

Entstanden ist ein interessantes Nebeneinander von gewachsenen Stadtstrukturen mit Architekturen aus verschiedenen Jahrhunderten. Die Koexistenz der unterschiedlichen Gebäude und die gegenseitigen Zitate (manchmal gelungen, manchmal weniger) bilden ein abwechslungsreiches Stadtbild, das in seiner Vielfalt zukunftsfähig weiterentwickelt werden sollte.

Damit ist die Innenstadt Bergheim ein hervorragender Spiegel der in den unterschiedlichen Zeiten vorherrschenden Gestaltungsvorstellungen. Das Nebeneinander unterschiedlicher Baustile ist Ausdruck der wechselhaften Geschichte. Diese Vielfalt ist unverwechselbar und prägt den Charme der Innenstadt mit.



Abbildung 4 Vier Gestaltungsbereiche der Innenstadt, Kreisstadt Bergheim

FUSSGÄNGERZONE – WESTLICHER TEIL

Der Teil der Fußgängerzone zwischen Aachener Tor und der Kleinen Erft folgt noch heute dem mittelalterlichen Verlauf der ehemaligen bedeutenden historischen Verkehrsbeziehung (Handelsstraße zwischen Köln und Aachen). Prägend sind kleine Rücksprünge in der geschlossenen Straßenrandbebauung, die einzelne Gebäude besonders betonen. Entlang der Fußgängerzone befindet sich eine Vielzahl zum Teil denkmalgeschützter, historisch aussagekräftiger und erhaltenswerter Gebäude. Teilweise weisen sie erheblichen Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf auf, einige Gebäude stehen zu Teilen oder vollständig leer. Die Bewahrung und behutsame Weiterentwicklung des Gebäudebestandes ist für die Pflege des Ortsbildes von besonderer Bedeutung.



Abbildung 5 Blick in die Fußgängerzone

FUSSGÄNGERZONE – ÖSTLICHER BEREICH

Östlich der räumlichen Verengung im Bereich des ehemaligen Kölner Tors setzt sich die Fußgängerzone mit einer Straßenrandbebauung mit Gebäuden aus dem 20. Jahrhundert fort. Neben einigen wenigen Gebäuden der Vorkriegszeit dominieren in diesem bis zur Bahnstraße/ Kölner Straße reichenden Bereich Gebäude aus den 50er, 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts.

Die Bebauung ist zumeist dreigeschossig. Einige wenige historische Gebäude sind zweigeschossig. Die Erdgeschosszonen sind weitgehend dem Einzelhandel vorbehalten.



Abbildung 6 Fußgängerzone

RÜCKSEITEN DER FUSSGÄNGERZONE

Als Kontrast zu der geschlossenen Straßenrandbebauung der Hauptstraße befindet sich sowohl östlich als auch südlich davon jeweils eine heterogene Rückseitensituation. Geprägt von Parkplätzen, eingeschossigen Anbauten, gewerblichen Nutzungen sowie Wohn- und Gewerbebauten unterschiedlicher Typologien (vom Mehrfamilienhaus bis zum Einfamilienwohnhaus) stehen diese Bereiche im starken Kontrast zur geschlossenen Straßenrandbebauung der Fußgängerzone. Diese Bereiche der Innenstadt weisen zu großen Teilen geringe gestalterische Qualitäten auf und unterliegen den jeweiligen Funktionen, Anforderungen des Parkens oder der Anlieferung. Charakteristisch ist, dass diese rückwärtigen Bereiche durch schmale Gassen und Passagen mit der Hauptstraße verbunden sind.



Abbildung 7 Teil der historischen Stadtmauer

KÖLNER STRASSE – BAHNSTRASSE

Der nordöstliche Bereich der Innenstadt ist sowohl funktional als auch gestalterisch ein eigenständiger Bereich. Zum einen ist er geprägt von den Solitärgebäuden der Stadtverwaltung und zum anderen von einer Straßenrandbebauung entlang der Commerstraße (Teilbereich), Schützenstraße, Bahnstraße und Kölner Straße. Der geschlossenen Blockbebauung der Bethlehemerstraße, Bahnstraße und Hauptstraße stehen offene Blockstrukturen aus der Wiederaufbauzeit an der Commerstraße und der Südweststraße/ Kölner Straße gegenüber. Bis auf wenige Ausnahmen handelt es sich bei der Bausubstanz um Gebäude aus den 50er bis 90er Jahren. Die Geschosigkeit ist in einigen Teilen mit vier bis fünf Geschossen deutlich höher als in der übrigen Innenstadt. Mit dem Bau des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums am Bahnhof ent-



Abbildung 8 Straßenrandbebauung an der Kölner Straße, Kreisstadt Bergheim

stand kürzlich an der Kölner Straße ein neuer Stadteingang. Die bis zu sechsgeschossige Bebauung ist von einer horizontalen Fassadengliederung geprägt. Die Farbgebung passt sich mit einer Kombination aus Beige- und Anthrazittönen der Umgebung an.

Die öffentlichen Räume werden hochwertig gestaltet und sollen einen attraktiven Übergang zur bestehenden Fußgängerzone gewährleisten.



Abbildung 9 Neues Einkaufszentrum an der Kölner Straße, Kreisstadt Bergheim



DENKMÄLER UND DENKMALBEREICH

IN DER INNENSTADT

LEBEN IN EINEM DENKMAL

Das Leben in einem Denkmal stellt die Eigentümer häufig vor besondere Herausforderungen. Veränderungen und Anpassungen an heutige Wohnstandards dürfen dem vorrangigen Ziel der Bewahrung der historischen Gebäudesubstanz nicht entgegenstehen. Ein erfolgreiches Gelingen setzt eine enge Abstimmung mit der Denkmalbehörde voraus. Gleichwohl schätzen viele Menschen den Charme und die Qualitäten, in einem alten Gebäude zu leben, welches sich von anderen Gebäuden abhebt.

DENKMALBEREICHSSATZUNG

Die besondere Bedeutung der Denkmäler aus siedlungsgeschichtlicher, städtebaulicher und sozialgeschichtlicher Sicht wird in Form der Denkmalbereichssatzung „Stadtkern Bergheim“ gewürdigt. Gemäß § 2 der Denkmalbereichssatzung ist es Ziel, das im Geltungsbereich liegende räumliche und bauliche Stadtgefüge in seiner städtebaulichen Gestalt, seiner baulichen Typologie sowie der räumlichen Ausprägung als Zeugnis der Geschichte des Menschen in der Kreisstadt Bergheim zu erhalten.

Der festgesetzte Bereich „Stadtkern Bergheim“ ist ein Beispiel für ein Siedlungsgefüge der mittelalterlichen Stadtentwicklung seit etwa 1300 mit wesentlichen charakteristischen Ergänzungen bis 1870.

Die Satzung beschreibt die zu schützenden Bestandteile des Innenstadtbereichs in Bezug auf Stadtgrundriss, Gebäudebestand und Raumstruktur.

Der gesetzlichen Verpflichtung zur Bewahrung des historischen Erbes wird mit der Festsetzung des Denkmalbereichs nachgekommen und das spezifische Ortsbild geschützt. Die Satzung soll Eigentümer, Bürger, Planer und andere Fachleute für das historische Erbe sensibilisieren. Künftige bauliche Maßnahmen müssen mit Hilfe der Satzung im Einklang mit dem historischen Erscheinungsbild des gesamten Innenstadtbereichs durchgeführt werden. Die Satzungsziele stehen im Konsens mit der vorliegenden Gestaltungsfibel.

HINWEISE BEI BAULICHER VERÄNDERUNG

Jegliche Änderungen am Erscheinungsbild sind im Denkmalbereich, auch im Falle einer baurechtlichen

Genehmigungsfreiheit, erlaubnispflichtig! Sollte das Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen, sich jedoch im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung befinden, gilt dies ebenso!

STEUERLICHE VORTEILE

Steht ein Gebäude unter Denkmalschutz können Eigentümerinnen und Eigentümer neben direkten Fördermöglichkeiten und zinsvergünstigten Darlehen auch Steuervergünstigungen geltend machen. Bescheinigungsfähig sind dabei Kosten, die nach Art und Umfang erforderlich sind, um den Charakter des Gebäudes als Baudenkmal zu erhalten und das Gebäude sinnvoll zu nutzen. Das Gebäude muss dazu in der Denkmalliste eingetragen sein oder gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) als vorläufig eingetragen gelten. Außerdem können innerhalb des Satzungsgebietes alle Maßnahmen an den in den Außenraum wirksamen Baukörpern, die im Sinne der Denkmalbereichssatzung sind, steuerlich vergünstigt geltend gemacht werden.

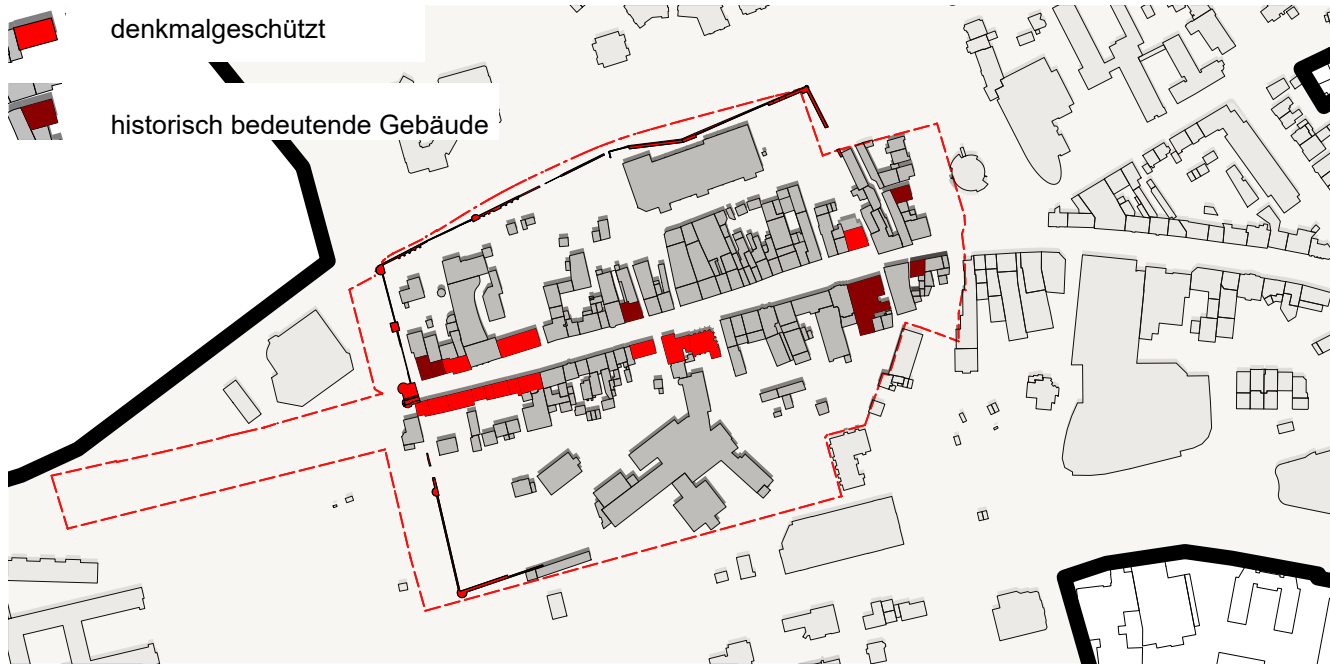


Abbildung 11 Stadtkern der Kreisstadt Bergheim

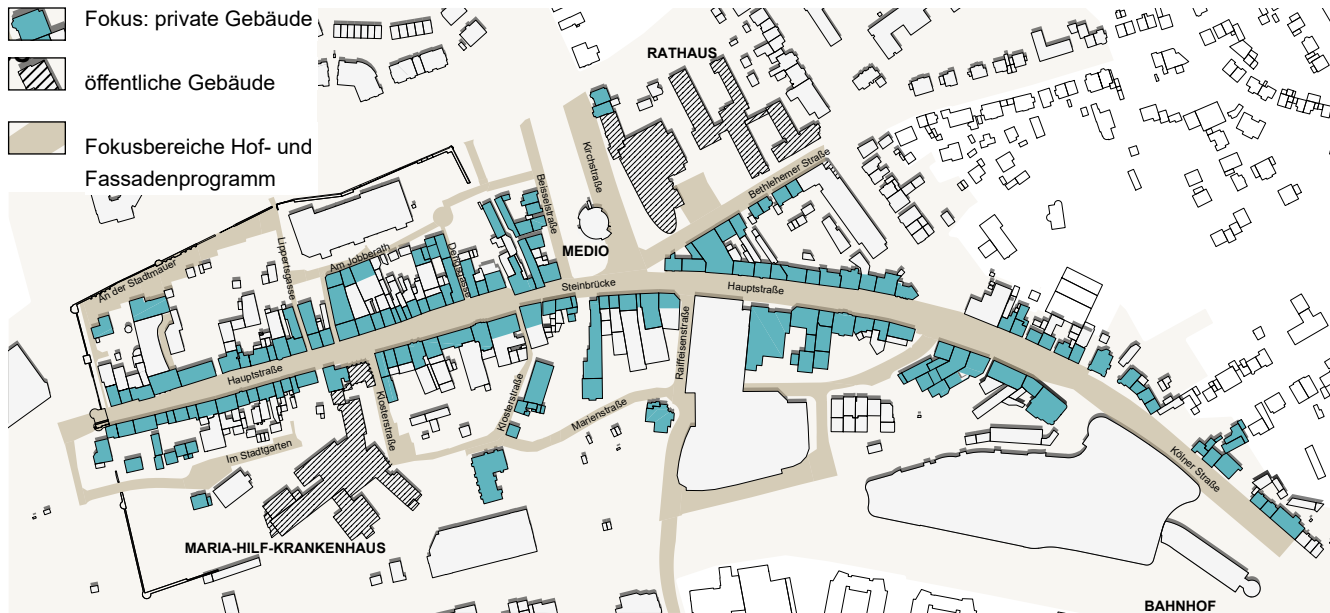


Abbildung 12 Fokusbereiche des Hof- und Fassadenprogramms der Kreisstadt Bergheim

Die Inanspruchnahme von Steuerergünstigungen setzt eine Bescheinigung der Kreisstadt Bergheim voraus. Dazu sind vor Beginn der Arbeiten die Maßnahmen umfassend darzustellen. Ebenso muss eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 DSchG vorliegen. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind alle entstandenen Kosten zusammenzustellen und die Steuerbescheinigung schriftlich bei der Stadt zu beantragen. Diese Bescheinigung legt der Eigentümer zusammen mit der denkmalrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Finanzbehörde vor.

Die Prüfung sowie eine verbindliche Auskunft über die steuerrechtlichen Voraussetzungen und die voraussichtliche Höhe der Steuerergünstigung obliegen dem zuständigen Finanzamt. Bei steuerlichen Fragestellungen im Vorfeld, ist darüber hinaus die Beratung durch den Steuerberater zu empfehlen.

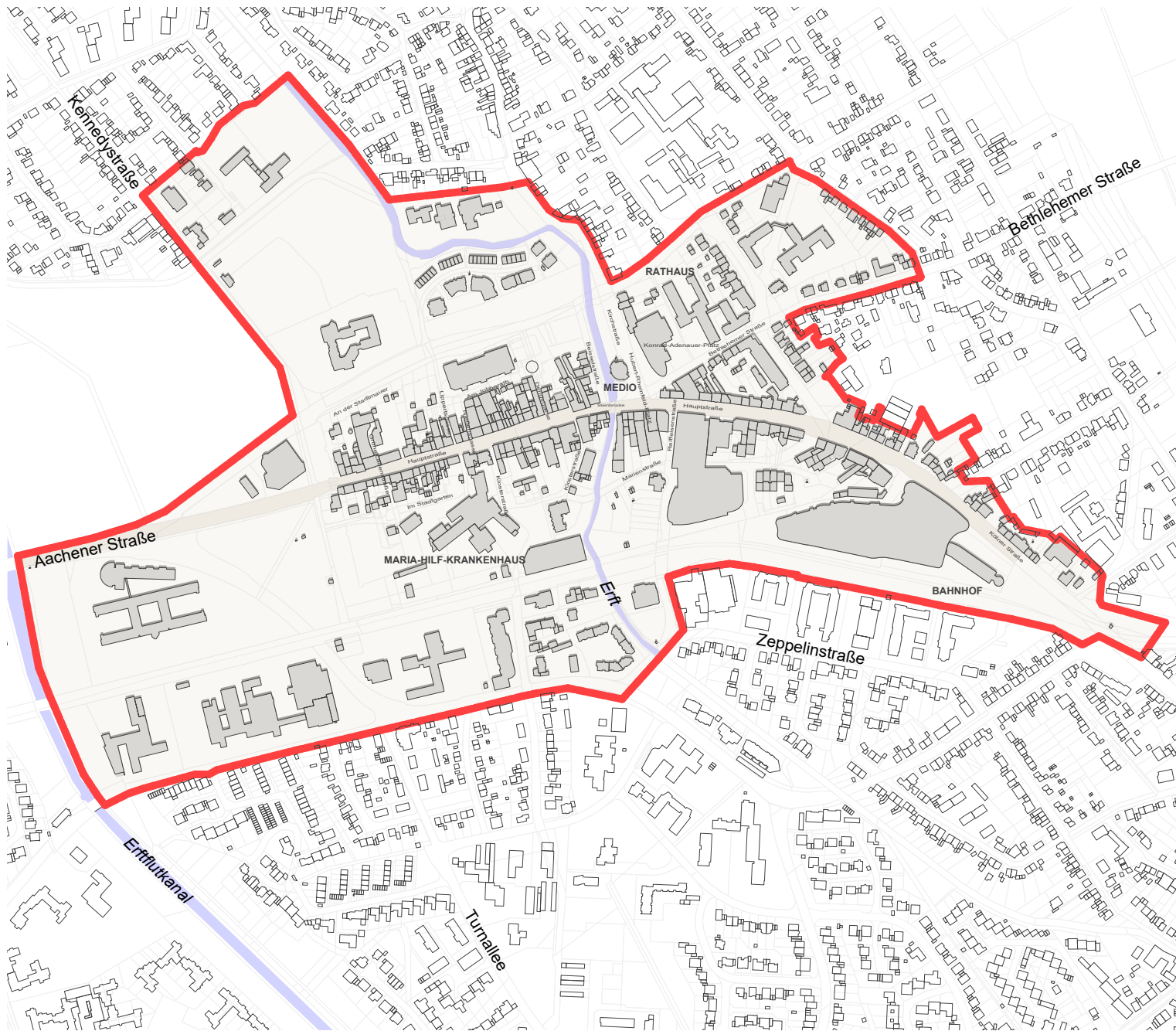


Abbildung 13 Stadtumbauegebiet der Kreisstadt Bergheim

GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND LEITLINIEN ZUR ERHALTUNG

ALLGEMEIN

Innerhalb der Innenstadt der Kreisstadt Bergheim stellen sich folgende Gebäudealtersklassen dar:

- Altersklasse 1 (vor 1870)
- Altersklasse 2 (1871 bis 1918)
- Altersklasse 3 (1919 bis 1949)
- Altersklasse 4 (1950 bis 1980)
- Altersklasse 5 nach 1980

SANIERUNG

Für die Förderung der Gebäudesanierung muss die positive Entwicklung des Stadtbildes dieser architektonischen Mischung im Vordergrund stehen. Insbesondere bei der Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Hof- und Fassadenprogramm ist die Einhaltung von gestalterischen Prinzipien verpflichtend. Es ist darauf zu achten, dass in allen Altersklassen bei Sanierung und baulicher Ergänzung oder energetischer Sanierung der bauliche Eingriff als Weiterentwicklung der baujahrstypischen Gliederungsmerkmale verstanden wird. Dies gilt insbesondere für:

- Die Gliederung der Fassade: Dem Gebäude muss ein klares, aus dem städtebaulichen Kon-

text entwickeltes Gesamtkonzept zugrunde liegen, welches sich in den umgebenden Stadtraum einfügt.

- Die Gestaltung der Erdgeschosszonen: Auf dieser liegt ein besonderes Augenmerk, da sich das Gebäude mit einem klar ablesbaren „Gesicht“ der Stadt präsentieren muss.
- Die Ausführung der Fenster und Türen: Diese sollten nach historischem Vorbild gestaltet werden und die typischen Merkmale der jeweiligen Bauzeit des Gebäudes aufnehmen sowie energetisch auf dem aktuellen Stand sein.
- Die Ausbildung der Dachlandschaft: Die gewählte Proportion, die Stellung und die Gestaltung des Daches müssen Bezug zur direkten Nachbarschaft und zum umgebenden Stadtraum nehmen.

Allgemein gilt dabei, dass sich die Maßnahme an der ortsbildprägenden baulichen Substanz orientiert und in den historischen Kontext einpassen muss:

- Bei Neubaumaßnahmen kann eine eigene Formensprache ge-

sucht werden.

- Dem Gebäude muss ein klares, aus dem städtebaulichen Kontext entwickeltes Gesamtkonzept zu Grunde liegen.

ANWENDUNGSBEREICH

Die Gestaltungsfibel bildet ein Teilprojekt des in 2016 für die Bergheimer Innenstadt beschlossenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept Innenstadt (INSEK Innenstadt). Innerhalb des Stadtumbaugebietes ist eine Modernisierungsförderung über die Städtebauförderung des Landes NRW möglich. Dieses Förderprogramm zur Modernisierung von Gebäuden und zur Profilierung und Standortaufwertung, auch Hof- und Fassadenprogramm genannt, ermöglicht die Gabe von Zuschüssen zu förderfähigen Modernisierungskosten innerhalb des festgelegten Stadtumbaugebietes in bestimmten Straßenzügen (siehe Abbildung 12). Die Höhe der Zuschüsse wird auf Grund verschiedener Kriterien festgelegt. Die Gestaltungsfibel dient hierbei als Leitlinie zur Bewertung der Qualität von Gebäudesanierungen.

ERLÄUTERUNGEN DER SANIERUNGSELEMENTE

FASSADENSANIERUNG

Als Fassade bezeichnet man die sichtbare Hülle eines Gebäudes. Sie ist von enormer Bedeutung, da sie das Erscheinungsbild des Straßenraums mitprägt. Bei der Sanierung einer Fassade sind Gestaltungsmerkmale wie **Proportion** und **Gliederung** zu berücksichtigen.

Jede Fassadengestaltung unterliegt einem **Raster**, in das sich die baulichen Elemente, wie z. B. Fenster, einfügen. Der vorhandenen baujahrestypischen Fassadenstruktur sind Sanierungsmaßnahmen entsprechend anzupassen. Entscheidend für das Erscheinungsbild einer Fassade ist insbesondere auch das **Material**. In den verschiedenen Bauzeiten wurden unterschiedliche Materialien verwendet. In Bergheim sind größtenteils Klinker- und Putzfassaden anzutreffen. Wird bei einer Sanierung die **Farbigkeit** einer Fassade verändert, sollte die Farbe auf den Farbkanon der vorhandenen Klinker- und Putzfassaden abgestimmt sein.

Ebenfalls von Bedeutung ist die **nächtliche Raumwirkung** eines

Gebäudes. Bei der Beleuchtung eines Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Besonderheiten des Gebäudes hervorgehoben und das Gebäude als solches nicht „überstrahlt“ wird.

SANIERUNG DER ÖFFNUNGSELEMENTE, FENSTER UND TÜREN

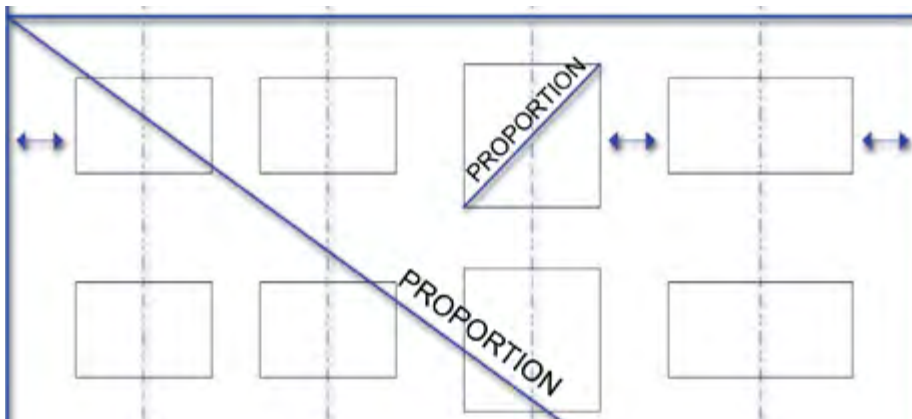
Die Gestaltung der **Öffnungen** fällt in den jeweiligen Bauzeiten sehr unterschiedlich aus. Hierbei sind Unterschiede in der Rahmung als auch die Verwendung von Verschattungselementen zu benennen.

Prägnant für die Erscheinung eines Gebäudes ist zudem die Gestaltung der **Fenster**. Hierbei spielt, neben Materialität und Farbe, insbesondere auch die Gliederung eine wesentliche Rolle. Gleiches gilt für die Gestaltung von **Türen und Toren**. Als Eingang in ein Gebäude erfahren sie zumeist eine besondere repräsentative Rolle.



DACHLANDSCHAFT

Besonderheiten
 Dacheindeckung
 Dachaufbauten/Öffnungen
 Abstände

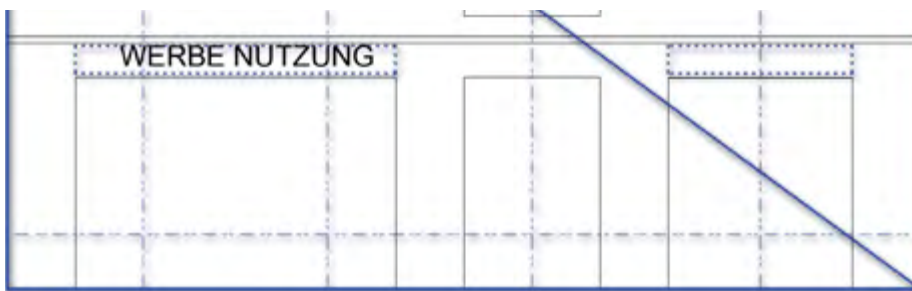


FASSADEN

Proportion
 Raster/Gliederung
 Material
 Farbigkeit
 nächtl. Raumwirkung

ÖFFNUNGSELEMENTE

Öffnungen
 Fenster
 Türen



ERDGESCHOSSZONE

Besonderheiten
 Überdachungen/Markisen
 Werbung

Abbildung 14 Schema zum Gebäudeaufbau sowie der Themen zur Gestaltung

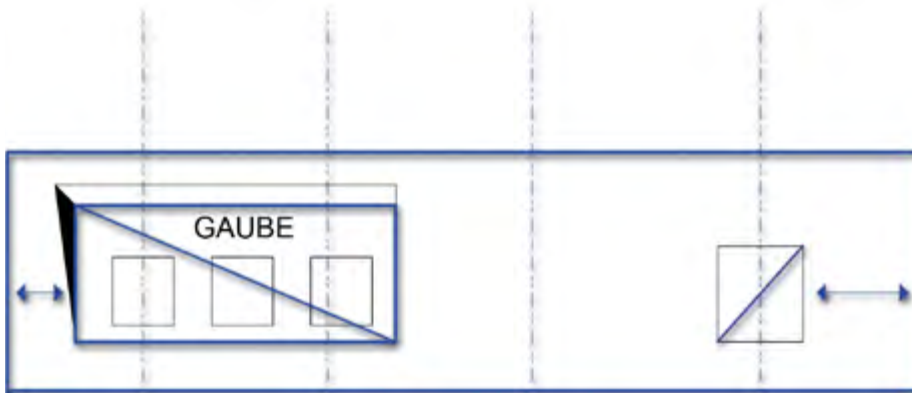
SANIERUNG DER ERDGESCHOSSZONE

Bei der Betrachtung eines Gebäudes bildet die Erdgeschosszone in Innenstädten eine besondere Rolle. Als „Gesicht zur Stadt“ prägt sie ihr direktes Umfeld. Die jeweiligen Entstehungszeiten weisen unterschiedliche Besonderheiten bei den Bautypen auf, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Hierbei ist zu beachten, dass nicht jedes Gebäude für jegliche Nutzung dienbar ist. So ist bei dem historischen Gebäudebestand nicht immer die Barrierefreiheit gegeben. Eine Anpassung dahingehend ist denkmalpflegerisch kaum umsetzbar. Sollten Gebäude einen Sockel haben, ist es wünschenswert, diesen optisch tragenden Charakter zu erhalten. Bei der Herstellung von Schaufenstern ist darauf zu achten, dass die Gliederung im Erdgeschoss Bezug auf die Gliederung des Obergeschosses nimmt, um einen einheitlichen Duktus zu erhalten. **Überdachungen und Markisen** sind denkbar, jedoch ist ihre Lage an der Fassade zu prüfen. Besonders wichtig ist zudem die Integration der **Werbung**. Werbeanlagen sind wichtige Bestandteile der Innenstadt, sollten das Gesamtbild jedoch nicht dominieren.

SANIERUNG DER DACHLANDSCHAFT

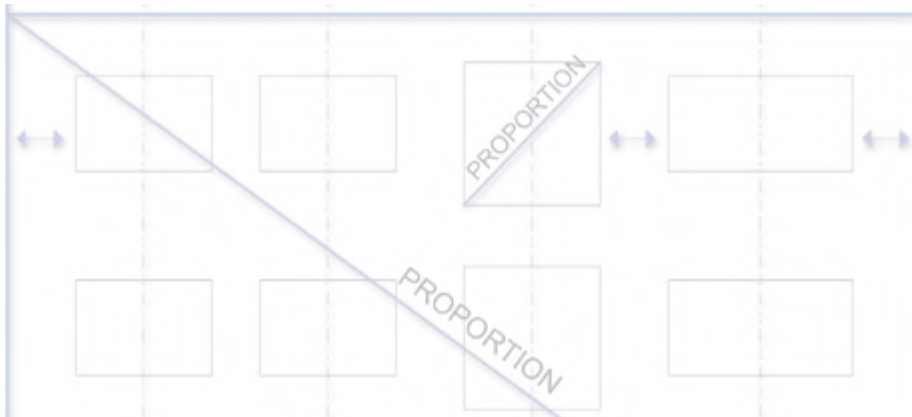
Im Falle der Sanierung eines Gebäudes fällt in der Regel auch die Sanierung der Dachlandschaft an. Hierbei weisen die Gebäude der jeweiligen Bauzeiten oftmals bauzeittypische **Besonderheiten** auf, die es zu berücksichtigen gilt. Dachform und die damit verbundene Stellung des Daches zum öffentlichen Raum prägen ebenso wie die Fassade den öffentlichen Raum. Es gilt demnach, die vorherrschende Kleinteiligkeit und Proportionen beizubehalten sowie den Erhalt möglichst geschlossener Dachflächen fortzusetzen.

Bei der Sanierung eines Daches ist die Eindeckung zu berücksichtigen. Material- und Farbwahl sind mit den Empfehlungen abzustimmen. Wesentliche Gestaltungsmerkmale der Dachlandschaft sind zudem **Dachaufbauten und Öffnungen**. Diese sind in den Gesamtkontext des Gebäudes zu setzen.



DACHLANDSCHAFT

Besonderheiten
 Dacheindeckung
 Dachaufbauten/Öffnungen
 Abstände

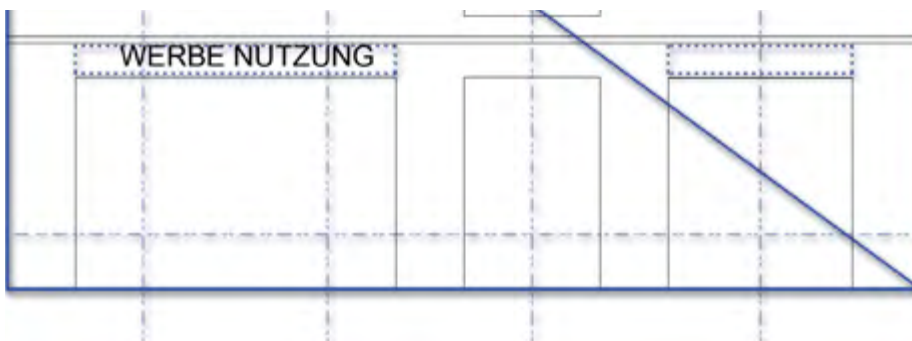


FASSADEN

Proportion
 Raster/Gliederung
 Material
 Farbigkeit
 nächtl. Raumwirkung

ÖFFNUNGSELEMENTE

Öffnungen
 Fenster
 Türen



ERDGESCHOSSZONE

Besonderheiten
 Überdachungen/Markisen
 Werbung

Abbildung 15 Schema zum Gebäudeaufbau sowie der Themen zur Gestaltung



Abbildung 16 Vorgründerzeitbebauung, Kreisstadt Bergheim

HINWEISE ZUR INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG

DER ALTERSKLASSE 1 (VOR 1870)

Gebäude dieses Baualters zeugen von der historischen Bedeutung Bergheims und stehen meist unter Denkmalschutz. Vorwiegend ist ein farblich gestrichenes Ziegelmauerwerk, vereinzelt auch Sichtfachwerk, bestimmendes Gestaltungsmerkmal. Die Türen und Fenster sind prägnant mit Steineinfassungen abgesetzt, teilweise akzentuieren die Fensterläden die Fassadengestaltung. Vielfach treten historische Fenster mit einer kleinteiligen Sprosseneinteilung hervor. Die traufständigen Gebäude weisen eine differenzierte Dachlandschaft mit Mansarddächern und teils länglichen Dachgauben auf. Die Eingänge sind speziell akzentuiert, zumeist bildet sich durch eine vorgelagerte Treppe ein

Hochparterre aus. Die beschriebenen Merkmale sind prägend für das Stadtbild, eine denkmal- und objektgerechte Bewahrung dieser Besonderheiten ist von großer Bedeutung.

FASSADENSANIERUNG

Die Proportion der Gebäude der Altersklasse 1 weist meist ein liegendes Format auf, wobei die Öffnungen hochformatig sind. Dies wird durch die Traufständigkeit der Gebäude verstärkt. Eine Konzentration von Gebäuden dieser Altersklasse befindet sich in der Fußgängerzone - westlicher Teil, insbesondere zwischen der Georgskapelle und dem Aachener Tor. Typisch für Gebäude aus dieser Zeit ist das klare Fassadenraster, welches sich

über die Geschosse, in der Regel auch im Dach, fortsetzt und zum Teil durch Erker, Türmchen oder Vorbauten gegliedert wird. Dieses Raster soll dringend erhalten werden. In den Fällen, in denen diese Rasterung durch Umgestaltung z. B. der Erdgeschosszone überformt ist, ist eine Zurücksetzung in den ursprünglichen Zustand wünschenswert. Die verwendeten Materialien variieren. Es finden sich Putz-, gestrichene Ziegelfassaden und vereinzelt Fachwerk. Bei einer energetischen Sanierung des Gebäudes ist aus denkmalpflegerischer Sicht lediglich eine Innendämmung möglich. Das ursprüngliche Fassadenmaterial ist zu erhalten. Der vorhandene Farbkanon in der Innenstadt liegt zwi-



Abbildung 17 Histor. Eingangssituation



Abbildung 18 Elemente der Erdgeschosszone



Abbildung 19 Erhaltenes Fassadenbild aus der Zeit des Klassizismus

schen warmen Gelb- und Rottönen. Dieser Farbkanon sollte bei einem Anstrich berücksichtigt und harte Kontraste zu der umgebenden Bebauung vermieden werden.

NÄCHTLICHE RAUMWIRKUNG

Die Beleuchtung sollte das Gebäude dezent erhellen. Bei einer Anbringung von Leuchten an die Fassade sind diese in das vorhandene Raster einzupassen. Besondere Elemente, wie zum Beispiel die repräsentativen Eingänge, die oftmals bei den Gebäuden aus dieser Altersklasse durch Treppenanlagen hervorgehoben werden, können in den Abendstunden durch eine dezente Beleuchtung akzentuiert werden. Wichtige stadtbildprägende Gebäude können hierbei eine gesonderte Rolle erfahren und durch Lichtakzente betont werden.

SANIERUNG DER ERDGESCHOSSZONE

Die Besonderheit der Gebäude aus der Zeit vor 1870 ist der repräsen-

tative Eingang. Das Erdgeschoss ist durch einen Sockel, der nicht immer von außen ablesbar ist, erhöht und wird über eine außenliegende, teilweise mit aufwendigen Geländern ausgestattete Treppe erschlossen. Da auf Grund denkmalpflegerischer Belange die Barrierefreiheit in den meisten Fällen nicht oder nur eingeschränkt hergestellt werden kann, sind die Gebäude nur eingeschränkt für öffentlich zugängliche Nutzungen verwendbar.

ÜBERDACHUNGEN/ MARKISEN

Überdachungen und Markisen sind Gestaltungselemente aus einer deutlich späteren Zeit und sind dadurch untypisch für Gebäude aus der Zeit vor 1870. Aus diesem Grund ist das nachträgliche Anbringen von Eingangsüberdachungen oder sonstigen Elementen an der Fassade nicht erwünscht und im Falle, dass das Gebäude unter Denkmalschutz steht, untersagt.

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen müssen besonders zurückhaltend verwendet werden und sich in Größe, Proportion und Farbgebung der Architektur unterzuordnen. Bei Gebäuden der Altersklasse 1 sind Werbung oder Hinweisschilder lediglich sehr dezent, seitlich der Eingangstür unter gleichmäßigem Abstand zwischen Sockel und Fensterbrüstung, vorzusehen (siehe Abbildung 22). Vorzugsweise sollte die Trägerplatte der Werbung transparent oder in einem auf die Gebäudefarbe abgestimmten Farbton gestaltet sein. Sollten mehrere Werbetafeln erforderlich sein, sollten diese die gleiche Materialität und die gleiche Größe haben. Es ist auf Fensterwerbung und Warenauslage sowie beleuchtete Werbeanlagen bei Gebäuden dieser Altersklasse zu verzichten.



RAL 1000-1005, 1027-1033



RAL 2000-2002, 2013, 3000-3011

Abbildung 20 Farbrichtwerte für Fassaden



Abbildung 21 Materialvorgaben

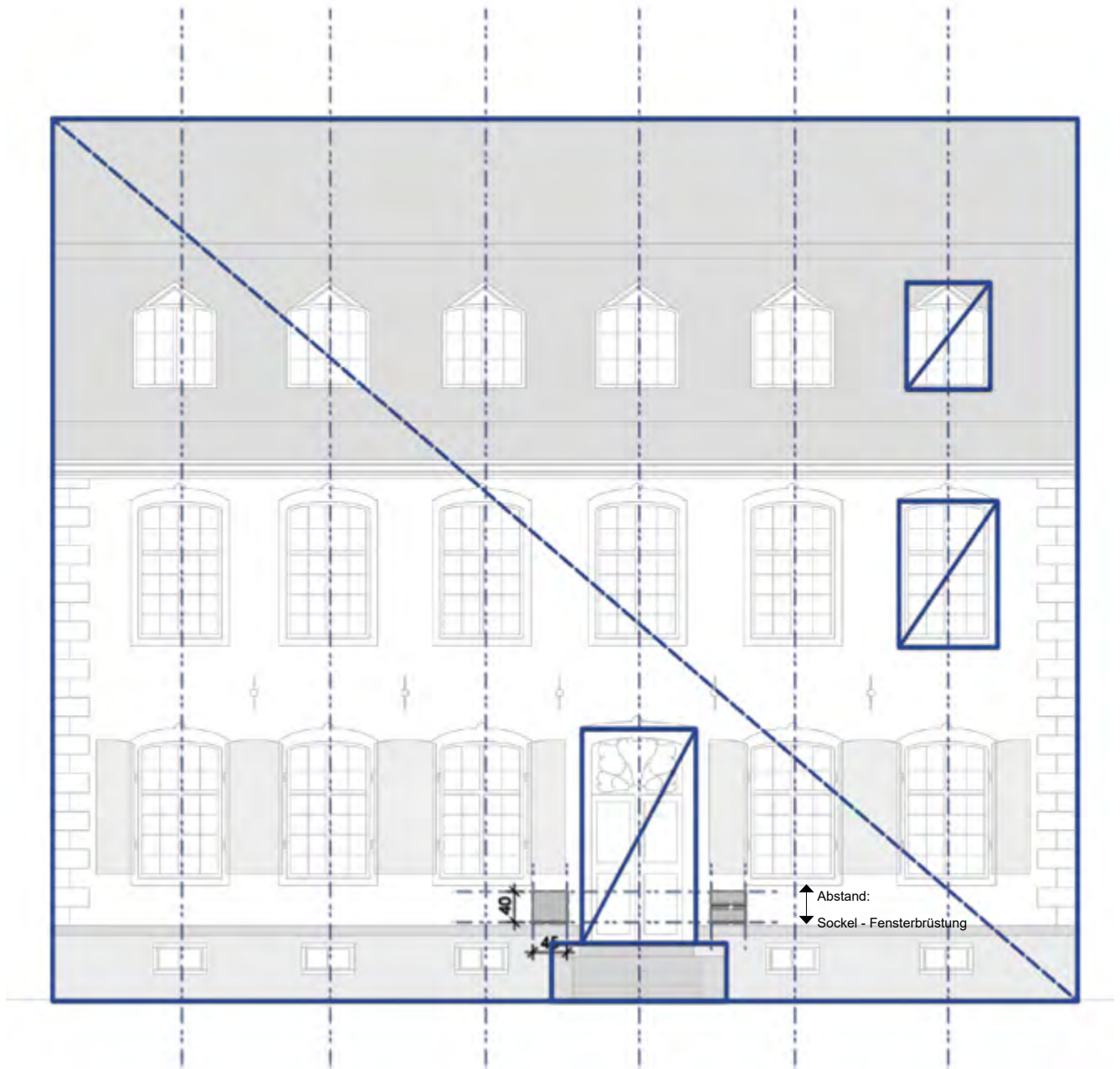


Abbildung 22 Gesamtübersicht zur Gestaltung des Gebäudes Altersklasse 1

SANIERUNG DER ÖFFNUNGSELEMENTE, FENSTER UND TÜREN

Die Öffnungselemente der Gebäude vor 1870 sind aufwendig gestaltet. Steingewände rahmen die Öffnungen und sind zumeist farblich abgesetzt. Gleiches gilt für die Blendläden, die häufig anzutreffen sind. Hierbei sind die Steingewände typischerweise farblich heller gestaltet und auf den Farbton der Fassade abgestimmt, wohingegen die Blendläden zumeist dunkler und teilweise farblich kontrastierend ausgeführt sind. Als Fenster sind ausschließlich Holzfenster zulässig. Hierbei ist die historische Fensterteilung zu berücksichtigen und beizubehalten. Die Fenster haben in der Regel ein stehendes Format, sind zumeist zweiflügelig, teilweise mit Oberlicht und verfügen über eine feingliedrige Sprossenteilung. Im Falle einer Sanierung sollten die Fenster möglichst exakt dem historischen Vorbild entsprechen. Sollten die vorhandenen Fenster



Abbildung 23 Verzierungen der Öffnungselemente

durch einen früheren Austausch verändert worden sein, ist es ratsam, nach historischen Abbildungen des Gebäudes zu suchen, die bei einer zukünftigen Anpassung als Vorbild dienen können. Die baujahrstypischen Türen der Gebäude aus der Zeit vor 1870 sind Holzkassettentüren. Teilweise haben die Türen zusätzlichen Dekor durch Schnitzereien. Oberhalb der Tür befindet sich häufig ein gläsernes Oberlicht, welches zumeist eine zierende Sprossenteilung aufweist. Die Beständtüren sind im Falle einer Sanierung zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sollte die nachgefertigte Holztür dem historischen Vorbild entsprechen.

SANIERUNG DER DACHLANDSCHAFT

Bis auf wenige Ausnahmen an Ecklagen sind die in der Bergheimer Innenstadt anzutreffenden Gebäude aus der Zeit vor 1870 traufständig. Das Dachgeschoss ist in den meisten Fällen als Vollgeschoss ausgebaut. Die Sattel-, Walm- oder

Mansarddächer haben oftmals entsprechende Aufbauten in Form von Gauben oder Zwerchgiebeln. Die als kleinstrukturiert zu bezeichnende Dacheindeckung besteht weitestgehend aus dunklen Tonziegeln, Schiefer- oder Schindeleindeckung. Seitliche Verkleidungen von Dachaufbauten sind nach historischem Beispiel oft in Schiefer ausgeführt. Bei einer Neueindeckung des Daches sollten die Ziegel in dunkelgrau oder schwarz gewählt werden. Eine Bemusterung der ortstypischen Welle (Dachpfannmuster) ist sinnvoll. Sollten im Dach Öffnungen oder Aufbauten ergänzt oder saniert werden müssen, ist es wichtig darauf zu achten, dass die Lage der Öffnungen im Raster der Fassade angeordnet ist und die Materialien, insbesondere bei Dachaufbauten, bauzeittypisch sind. Eingriffe in die Dachfläche sind, neben der erforderlichen Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde, teils mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

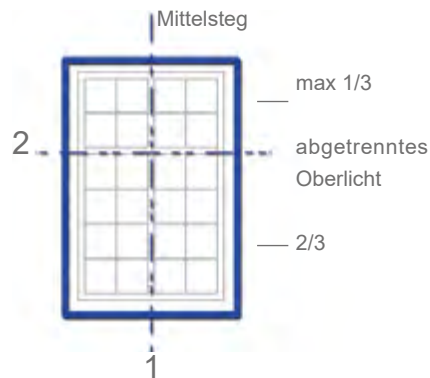


Abbildung 24 Fensterformat mit feingliedriger Sprossenteilung



Abbildung 25 Einblick in die Dachlandschaft



Abbildung 26 Typisches Fassadenbild durch Backsteinfassade und farblich abgesetzte Fenstereinfassung



HINWEISE ZUR INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG

DER ALTERSKLASSE 2 (1871 BIS 1918)

Gründerzeitliche Bauten bilden trotz Kriegszerstörungen und Wiederaufbau einen weiteren prägenden Baubestand in der Innenstadt Bergheims. Die zwei- bis dreigeschossige Bebauung weist unterschiedliche Stuckornamentik und verputzte Fassaden auf. Teilweise kam es, insbesondere in den Erdgeschossen, zu starken Überformungen und deutlichen Veränderungen der klar gegliederten Fassaden. Die Gebäude der Gründerzeit stehen meist traufständig zum angrenzenden Straßenraum und weisen durch kleine Giebel, Gauben und Mansarddächer eine abwechslungsreiche Dachlandschaft auf. Die Dächer sind einerseits durch die Traufe von der Fassade deutlich getrennt, andererseits findet

eine Verzahnung von Fassade und Dach durch kleine Giebel, Dacherker und Gauben statt. Wünschenswert ist es, im Zuge der städtebaulichen Erneuerung, die nachträglichen Veränderungen, die die ursprünglichen Qualitäten mindern oder verdecken, wieder zurückzuführen. Insbesondere gilt dies für die großflächigen ungegliederten Schaufensterfronten, die nachträglich angebrachten Markisen oder Werbeanlagen an der Fassade.

FASSADENSANIERUNG

Die Gebäude weisen durch ihr liegendes Format eine ähnliche Proportion auf wie die Gebäude bis 1870. Die Öffnungen sind zwar hochformatig, jedoch unterstützen

sie durch ihre Anzahl und Gleichmäßigkeit die horizontale Ausrichtung. Auch wenn sowohl im Fassaden- als auch im Dachbereich prägnante Dekore und Aufbauten vertikale Akzente setzen, bleibt das grundlegende Format der Gebäude liegend. Aufwendige Stuckarbeiten und Ornamente zeichnen die gründerzeitliche Fassade aus und gliedern diese. Da nach heutigem Standard eine Herstellung solcher Fassadenarbeiten kaum noch möglich ist, ist der Erhalt von historischen Gliederungselementen wie Baudekor, Gesimse oder Sockel an Gebäuden aus der Zeit von 1871-1918 von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild des Gebäudes.



Abbildung 28 Überformung der Erdgeschosszone, Fußgängerzone westlicher Bereich



Abbildung 29 Sanierte Fassadenansicht mit Werbeanlagen

Besonderes Merkmal der verputzten Fassaden ist die Ornamentik. Um diese zu erhalten, ist eine energetische Ertüchtigung lediglich unter Berücksichtigung der historischen Gestalt wünschenswert. Sollte eine Dämmung des Gebäudes erforderlich sein, ist dies aus gestalterischer Sicht bei gründerzeitlichen Gebäuden nur durch eine Innendämmung möglich. Bei Neuanstrichen der Fassade sollten gedämpfte Farben gewählt werden. Hierbei sollte ein Farbspektrum von weiß, beige bis sandfarben gewählt werden. Die Gewände können farblich abgesetzt sein, sind jedoch mit dem angegebenen Farbspektrum abzustimmen.

NÄCHTLICHE RAUMWIRKUNG

Bei der Beleuchtung ist neben einer zurückhaltenden Grundbeleuchtung eine Betonung der dekorativen Elemente denkbar. Durch eine Anstrahlung z. B. von unten, kann die Plastizität der Ornamente über das erzeugte Streiflicht betont werden.

Lichtgrau	Telegrau 4	7035,7047
Beigegräu	Braungräu	7006, 7013
Elfenbein		RAL 1014
Hellelfenbein		RAL 1015
		9001-9003
Reinweiß		RAL 9010

Abbildung 30 Farbrichtwerte der Fassaden

Vor der Montage der Beleuchtung ist es sinnvoll, eine Probebeleuchtung durch Anhalten der Strahler durchzuführen, um die Effekte zu testen.

SANIERUNG DER ERDGESCHOSSZONE

Der historische Aufbau der gründerzeitlichen Fassade im Erdgeschoss nimmt Bezug auf die Obergeschosse. In der Innenstadt Bergheims ist bei einigen Gebäuden eine starke Veränderung erkennbar. Schaufrüenster wurden nachträglich eingebracht und die Öffnungen vergrößert. Diese Überformung spricht gegen das eigentliche Erscheinungsbild des gründerzeitlichen Gebäudes. Gestaltungselemente wie z. B. der Sockel, der typisch für Gebäude dieser Altersklasse ist, sollten ablesbar bleiben. Eine gänzliche Öffnung des Erdgeschosses ist unerwünscht. Eine Vergrößerung der Öffnungen im Erdgeschoss ist denkbar, jedoch ist hierbei zu beachten, dass das Raster der Obergeschosse auf-

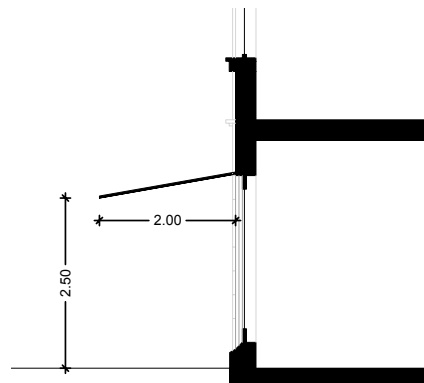


Abbildung 31 Vorgaben zur Anbringung von Markisen

genommen wird, ggf. vorhandene vertikale Elemente durchlaufen und weiterhin massive Bereiche sowie der Sockel erkennbar sind.

ÜBERDACHUNGEN/ MARKISEN

Die nachträglich angebrachten Vordächer und teilweise überdimensionierten Markisen an gründerzeitlichen Gebäuden sind in der Bergheimer Innenstadt besonders prägnant. Wünschenswert wäre, feste Elemente gänzlich zurückzubauen. Markisen sind denkbar, jedoch sollten sie die dargestellte maximale Größe nicht überschreiten (siehe Abbildung 31). Sie sind in ihrer Gestaltung mit angrenzenden Werbeanlagen abzustimmen.

WERBUNG

Bei den Gebäuden dieser Altersklasse ist der Eingang teilweise, wie bei den Gebäuden aus der Zeit vor 1870, durch eine repräsentative Treppe hervorgehoben. In diesen Fällen gelten für Werbung ähnliche Kriterien wie in Altersklasse 1. Wer-



Abbildung 32 Beispiel einer gelungenen Werbeanlage

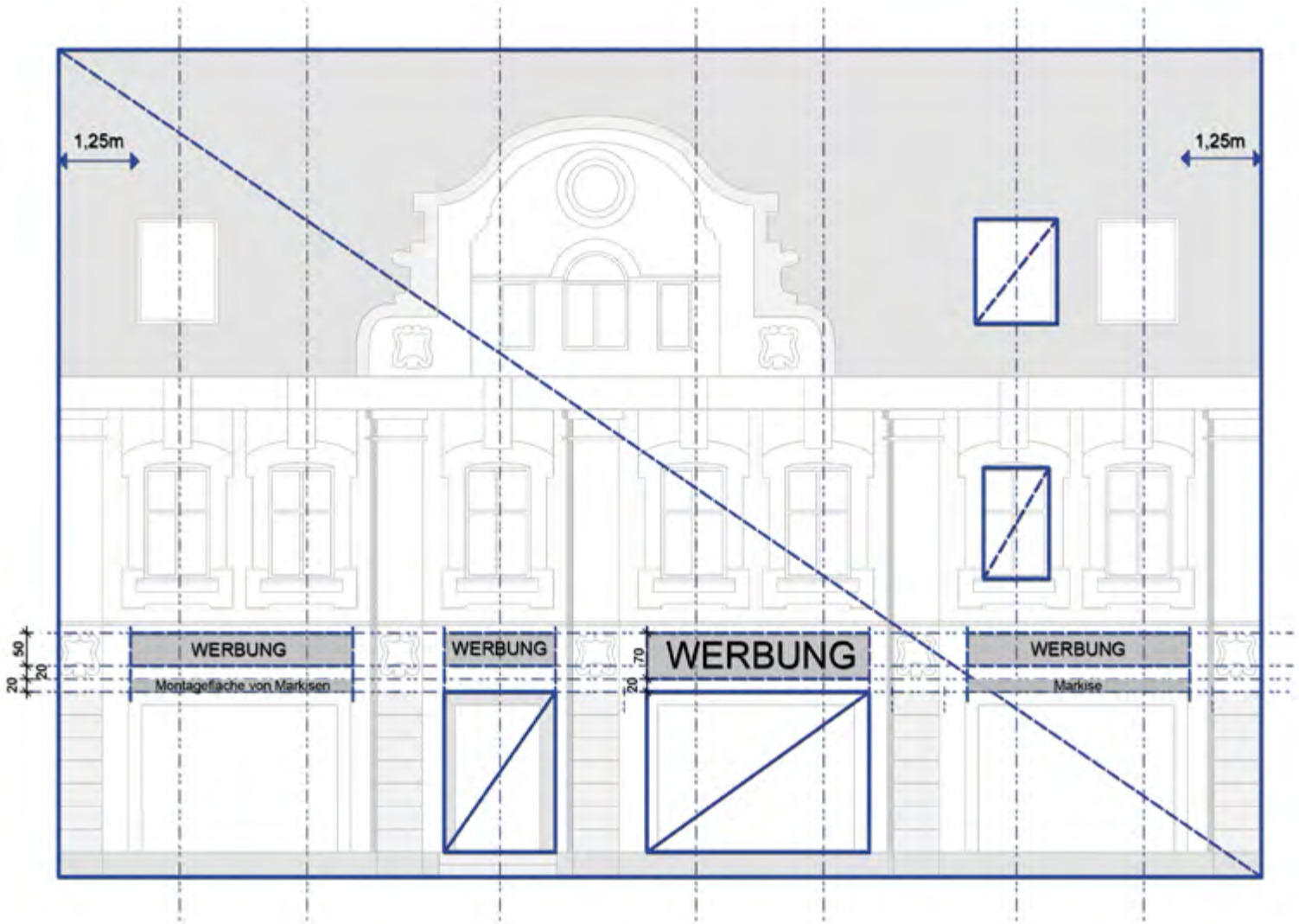


Abbildung 33 Gesamtübersicht zur Gestaltung des Gebäudes Altersklasse 2

bung sollte lediglich seitlich der Eingangstür angebracht werden. Das Erdgeschoss ist oftmals durch eine horizontale Gliederung in Form eines Reliefs von dem ersten Obergeschoss getrennt. Teilweise findet ein Materialwechsel z. B. von Stuck zu Backstein statt. In diesen Fällen ist es denkbar, die Werbung oberhalb der Fenster anzubringen (siehe Abbildung 32). Entscheidend ist, dass die Werbung in ihrer Größe auf das Gebäude angepasst wird. Auf Werbetafeln und Warenausleger sollte in dem Fall verzichtet werden. Werbung sollte in Einzelbuchstaben auf der Fassade montiert werden und nicht mehr als 0,15 m über die horizontale Gliederung zwischen Erd- und Obergeschoss hinausragen. Sollte gänzlich auf eine Markise verzichtet werden, ist eine vergrößerte Werbefläche denkbar (siehe Abbildung 33).

SANIERUNG DER ÖFFNUNGSELEMENTE, FENSTER UND TÜREN

Im Gegensatz zu den Öffnungselementen der Gebäude aus der Zeit vor 1870 kommen bei gründerzeitlichen Gebäuden Blendläden nicht vor. Die Gewände der Fenster sind dafür aufwendig gestaltet und mit Ornamenten verziert. Farblich bilden sie einen Kontrast (hell-dunkel) zur Grundfarbe der Fassade. Die Fenster der Gebäude aus der Zeit von 1871-1918 sind aus Holz. Klassischerweise sind sie zweiflügelig mit abgeteiltem Oberlicht. Auf eine weitere Sprossenteilung wird verzichtet. Bei einem Tausch der Fenster, die nicht mehr reparabel sind, sollten Holzfenster mit der historischen Teilung verwendet werden. Bei der Einbringung neuer Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) im Erdgeschoss müssen sich die Öffnungen der Gliederung des Gebäudes anpassen.

SANIERUNG DER DACHLANDSCHAFT

Die traufständigen Dächer unterstreichen die horizontale Gliederung. Typisch für die Gründerzeit ist ein vertikaler Akzent an dem Gebäude wie z. B. ein Zwerchgiebel oder Erker, der sich im Dach fortsetzt. Die kleinstrukturierte Dacheindeckung besteht hauptsächlich aus anthrazitfarbenen oder schwarzen Tonziegeln. Dachaufbauten sind in der Regel mit Schiefer verkleidet. Zur Sicherung der Gebäudestruktur sollte bei einer Modernisierung von gründerzeitlichen Gebäuden auf großflächige Dachaufbauten zum öffentlichen Raum verzichtet werden. Bei Vorhandensein eines Zwerchgiebels sollte dieser das prägende Element des Daches bleiben. Weitere Öffnungen sollten sich optisch unterordnen. Dachflächenfenster oder kleine Gauben sind, in Abstimmung auf das Fassadenraster, denkbar.



Abbildung 34 Typische Öffnungselemente und Einfassungen

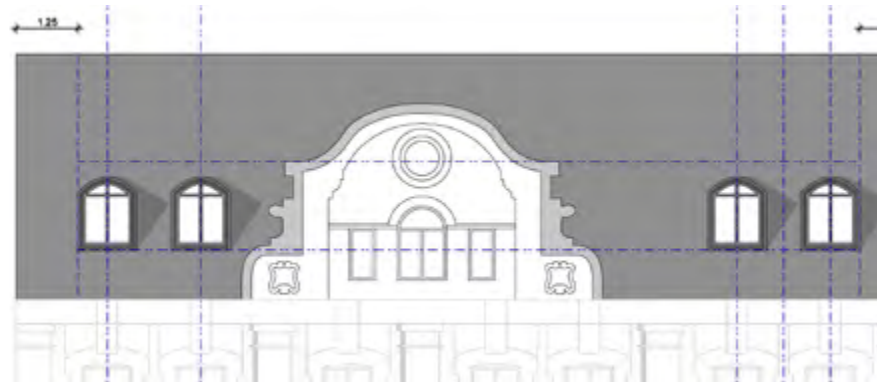


Abbildung 35 Denkbare Aufbauten der Dachlandschaft im Fassadenraster



Abbildung 36 Fassadenelemente und Auskragungen



HINWEISE ZUR INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG

DER ALTERSKLASSE 3 (1919 BIS 1949)

Aus der Bautätigkeit der Zwischenkriegszeit sind in der östlichen Innenstadt einige wenige bauliche Zeugnisse erhalten. Es handelt sich dabei zumeist um ziegelsichtige Bauten. Sie sind, ebenso wie die vorgenannten Gebäude der Gründerzeit, durch ihre Nutzung von Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistung insbesondere in den Erdgeschossen überformt. Für die Verbesserung des Stadtbildes gilt es, die Backsteinfassaden mit ihrer klaren Fensterteilung zu erhalten und zu akzentuieren.

FASSADENSANIERUNG

Die Gebäude der Altersklasse 3 variieren in ihrer Proportion, was teilweise auf die großformatigen Dachaufbauten zurückzuführen

ist. Grundsätzlich dominiert jedoch die horizontale Ausrichtung. Diese Varianz gilt auch für die Öffnungen, jedoch sind hier stehende Fensterformate, insbesondere in den Obergeschossen, die Regel. Typisch hinsichtlich der Fassadengliederung ist jedoch die klare Formensprache. Auf die Verwendung von Stuck und Dekor wird bei dieser Gebäudealtersklasse gänzlich verzichtet. Das überwiegend verwendete Material in dieser Zeit ist Ziegel. Dies ist über die gesamte Fassade durchlaufend. Auch der Sockel wird in der Zeit von 1919-1949 in der Regel nicht betont. Im Falle einer Sanierung ist es wünschenswert, die Ziegelsichtigkeit zu erhalten. Dies kann erreicht werden, indem eine Innendämmung

verwendet oder, sollte der Bestandsziegel schadhafte und ein Erhalt in der Form nicht möglich sein, eine neue Ziegelfassade vorgestellt wird, die sich gestalterisch an der historischen Fassade orientiert. Hierbei ist zu beachten, dass der ortstypische Farbkanon der Ziegel zwischen verschiedenen Rot- bis Brauntönen variiert.

NÄCHTLICHE RAUMWIRKUNG

Die Positionierung der Beleuchtung des Gebäudes sollte sich an der klaren Struktur des Gebäudes orientieren. Eine Probe zur Wahl der Lichtfarbe ist sinnvoll, um die Erscheinung der Backsteinfassade in den Abendstunden zu testen.



Abbildung 38 Beispiel einer gelungenen Werbeanlage



Abbildung 39 Öffnungselemente und Einfassung



Abbildung 40 Vorgaben zur Materialität und Farbausführung

SANIERUNG DER ERDGESCHOSSZONE

Altersklassentypisch ist eine Gestaltung der Erdgeschosszone, die die klare Gliederung der Obergeschosse aufnimmt. Das Material der Fassade ist in der Regel vom Fußpunkt bis zur Traufkante durchgängig. Einige Gebäude wurden auf Grund der Einzelhandelsnutzung hinsichtlich der Schaffung von Schaufensterflächen im Bereich des Erdgeschosses überformt. Zwar sind großflächige Öffnungen bei Gebäuden der Altersklasse von 1919-1949 gestalterisch möglich, sie sollten in diesem Falle jedoch auf das Fassadenraster bezogen sein. Auf eine Aufnahme der historischen Sprossenteilung der Fenster kann im Erdgeschoss verzichtet werden, jedoch sollte die Rahmenfarbe der Schaufenster und, wenn bezüglich der Größe möglich, auch die Materialität der Rahmen den Öffnungselementen der Obergeschosse entsprechen.

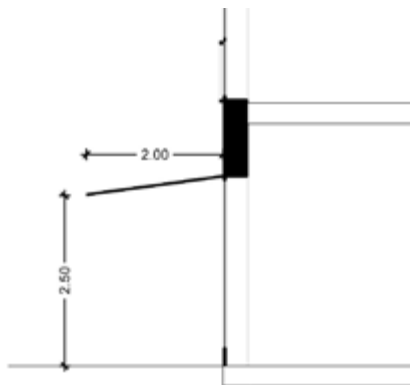


Abbildung 41 Vorgaben zur Anbringung von Markisen

ÜBERDACHUNGEN/ MARKISEN

Auf festmontierte Überdachungen sollte bei Gebäuden aus der Zeit von 1919-1949 verzichtet werden. Markisen stellen bei diesem Gebäudetypus keinen Störfaktor dar. Sollten Markisen gewünscht werden, ist darauf zu achten, dass diese direkt oberhalb der Fassadenöffnungen im Erdgeschoss montiert sind und die dargestellte Größe nicht überschreiten (siehe Abbildung 41). Ebenso ist ein einheitlicher und auf die Ziegelfarbe des Gebäudes abgestimmter Farbkanon erwünscht.

WERBUNG

Da die Gebäude frei von Dekoren sind, ist die Anbringung von Werbung an Gebäuden der Altersklasse 3 recht problemlos möglich. Dennoch sollten auch hier einige Faktoren berücksichtigt werden. Zum einen sollte Werbung nur oberhalb der Öffnungselemente bzw. oberhalb möglicher Markisen im Erdgeschoss vorgesehen wer-

den und zum anderen sollten sie die vorgegebene Größe von max. $\frac{2}{3}$ der Breite eines Gebäudeteils nicht überschreiten. Um die Zielsichtigkeit hervorzuheben, sind Einzelbuchstaben wünschenswert, jedoch können auch Tafeln verwendet werden. Hierbei ist zu beachten, dass diese das Raster der Fassade aufnehmen und eine Höhe von max. 50 cm nicht überschreiten. Sollte auf die Anbringung einer Markise verzichtet werden, kann die Werbefläche auf 70 cm Höhe aufgeweitet werden (siehe Abbildung 42). Damit Werbeanlagen das Fassadenbild nicht dominieren, ist jedoch die Verwendung von Einzelbuchstaben vorzusehen. Im Falle von Fensterwerbung ist diese auf max. $\frac{1}{3}$ der Fenster zu beschränken. Das Auslegen von Waren ist grundsätzlich gestattet, sollte neben den allgemeinen Hinweisen (vgl. S. 56) auf ein Minimum begrenzt und nicht mehr als 5 m² der Geschäftsvorzone einnehmen.

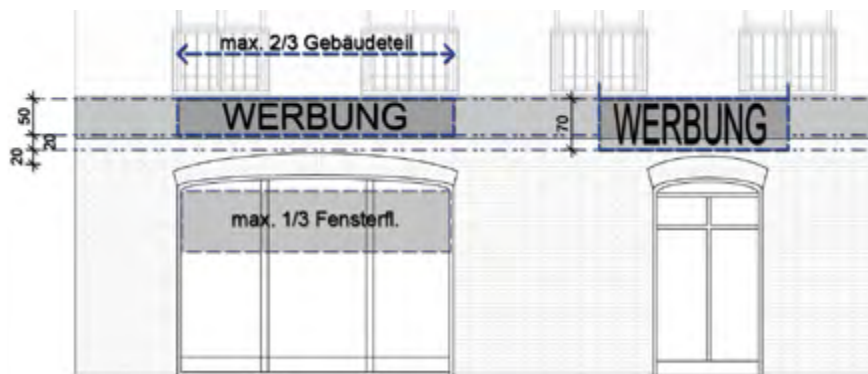


Abbildung 42 Vorgaben für Werbeanlagen

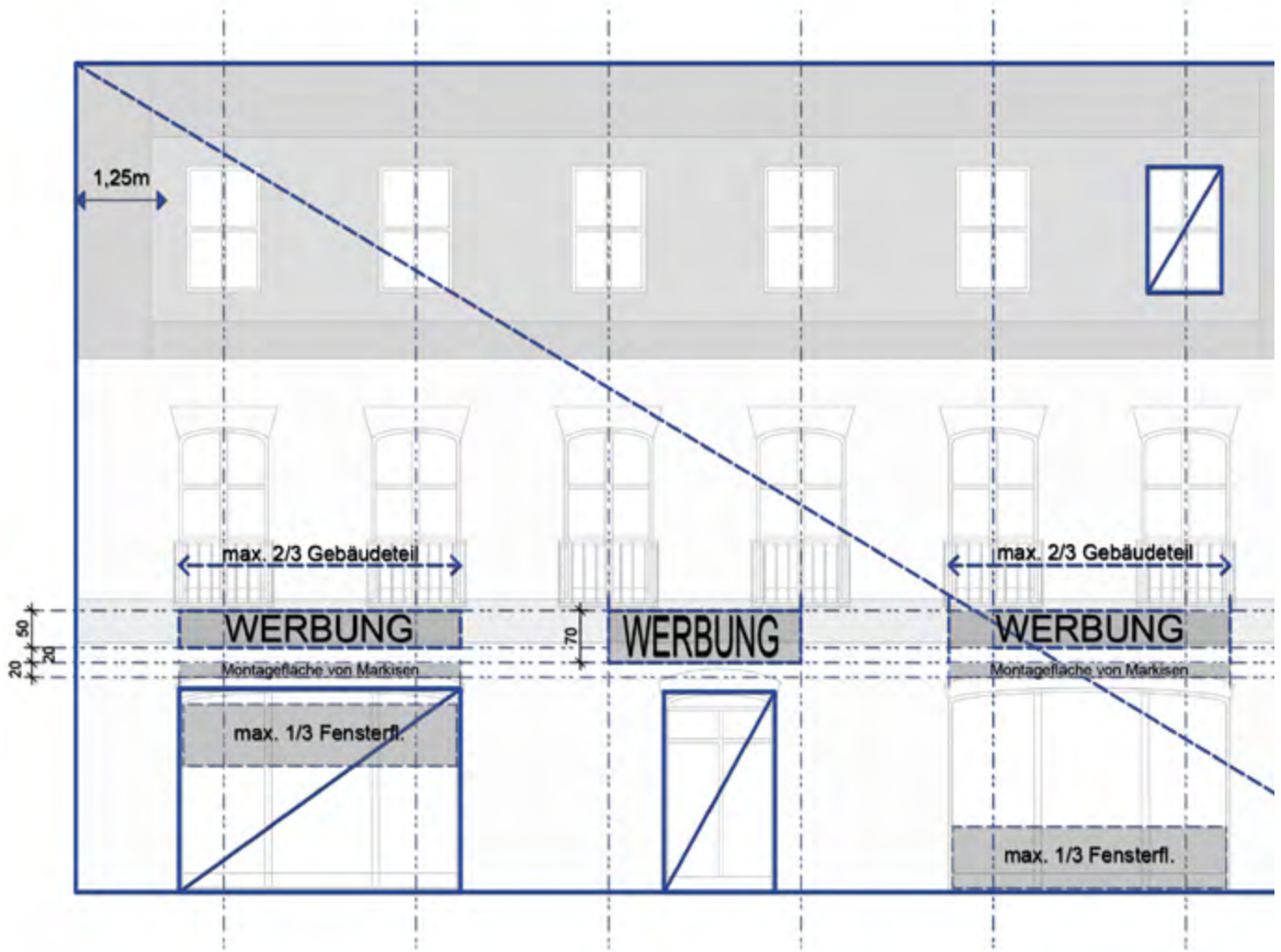


Abbildung 43 Gesamtübersicht zur Gestaltung des Gebäudes Altersklasse 3

SANIERUNG DER ÖFFNUNGSELEMENTE, FENSTER UND TÜREN

Die Öffnungen der Gebäude aus dieser Altersklasse sind schlicht. Sie haben keine Gewände oder Dekor. Bei Gebäuden aus der frühen Zeit dieser Altersklasse ist der Sturz oberhalb der Öffnungen noch gemauert und weist einen leichten Stich auf. Zu späterer Zeit wurden bereits gerade Stürze eingebaut.

Sind die Gewände schlichter als in den Baualterklassen zuvor, gleichen sich die Fenster den historischen Vorbildern an. Hierbei ist erkennbar, dass neben der Zweiflügligkeit mit Oberlicht zusätzlich Sprossen eingebracht wurden.

Das typische Material dieser Zeit ist Holz und sollte nach Möglichkeit auch bei einem Austausch der Fenster, unter Beibehalt der historischen Fenstergliederung, Verwendung finden. Die Türen sind typischerweise Holzkasettentüren, wobei das Dekor weniger aufwen-

dig ausfällt als in der Zeit vor 1919. Bei einem Austausch der Eingangstür sollte diese Typisierung berücksichtigt werden.

SANIERUNG DER DACHLANDSCHAFT

Die Dächer der Gebäude von 1919-1949 zeichnen sich in der Regel durch eine geschlossene und kleinstrukturierte Dachlandschaft aus. Das Dach ist ziegelgedeckt, Aufbauten sind mit Schiefer oder Schindeln verkleidet. Entscheidend ist, dass die Aufbauten in Einklang mit der Gebäudestruktur der Fassade stehen. Die Erhaltung dieser klaren Form und Materialität ist ein gestalterisches Ziel, welches auch im Falle der Realisierung neuer großformatiger Dachausbauten gilt.



Abbildung 44 Fenster mit Sprossen und Oberlicht



Abbildung 45 Dachlandschaft



Abbildung 46 Fassadenelemente und Dachlandschaft



HINWEISE ZUR INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG

DER ALTERSKLASSE 4 (1950 BIS 1980)

Die Innenstadt von Bergheim hat im Zweiten Weltkrieg starke Schäden davongetragen. Entsprechend ist vor allem der östliche Teil der Hauptstraße, aber auch Bereiche der Bahnstraße, Kölner Straße und der Commerstraße, heute von Bauten des Wiederaufbaus geprägt.

In der Folge des Zweiten Weltkrieges sind Wohnungsnot und Materialknappheit, vor allem in den 50er Jahren, Ursache einer schlichten Bauweise. Erst in den folgenden Jahren wurden die Gebäude in ihrer Architektur heterogener und ausdrucksstärker. In der Vielfalt der Formensprachen und Materialwahl knüpfen sie mit ihrer meist dreigeschossigen Bebauung an die Vorkriegsstruktur an. Sie sind weitgehend unter Berücksichtigung des historischen Stadtgrundrisses errichtet. Stadtbildprägend sind im Bereich der westlichen Fußgängerzone die beiden – zur Betonung der Derigsgasse – angeordneten giebelständigen Eckgebäude. Viele der Beispiele greifen typische Elemente der Architektur des Wiederaufbaus auf, wie z. B. horizontale Fassadengliederung, Verwendung von Beton und Ziegel (untergeordnet Keramik) oder sichtbare Stahl-

betonskelettstruktur. Die Gebäude weisen oft filigrane Detaillierungen (etwa bei Eingangssituationen, Vordächern oder Fassadenöffnungen) auf. Diese jeweils spezifische Gliederung und Detaillierung sollte bewahrt werden.

Für das Stadtbild wird es von besonderer Bedeutung sein, diese quantitativ große Gruppe an Gebäuden unter Berücksichtigung ihrer Architektursprache zu sanieren.

FASSADENSANIERUNG

Die Proportionen der Fassade und der Gestaltungselemente können hierbei sehr unterschiedlich sein. Daher ist es besonders wichtig die prägenden Elemente des jeweiligen Gebäudes zu identifizieren und weiterzuentwickeln, um so die Proportion beizubehalten. Strukturierende Elemente wie Lisenen (schmale, leicht hervortretende vertikale Wandgliederung), Fenstergruppierungen, Erker oder ein von außen klar ablesbares Treppenhaus sind besonders prägnant. Die Fassaden der Gebäude zwischen 1950-1980 können sich im Aufbau dennoch stark unterscheiden. Meist liegt ihnen jedoch in Form einer Betonfassade, die nicht

selten konstruktivistisch und nur als Rasterfassade ausgebildet ist, eine klare Formsprache zugrunde.

Putzfassaden sind in der Zeit des Wiederaufbaus häufig anzutreffen, jedoch fanden auch Ziegelfassaden oder Fassaden mit keramischer Verkleidung Anwendung. Häufig bestehen Fassaden aus einem Materialmix, der als Gestaltungselement verwendet wird. Im Falle einer Sanierung ist es wünschenswert, die Materialien weitgehend zu erhalten. Ist dies aus energetischer Sicht nicht möglich, ist es wichtig, die Struktur der Fassade beizubehalten. Bei Putzfassaden aus der Wiederaufbauzeit ist ein heller Farbton typisch. Des Weiteren fanden gelbliche und rotbraune Ziegelmauerwerke Verwendung.



Abbildung 48 Materialität und Farbauswahl

Die Farbe eines Gebäudes sollte im Sanierungsfall auch hinsichtlich des Farbspektrums der umgebenden Gebäude abgestimmt werden. Schmuckelemente und Hauszeichen sind typische Gestaltungselemente der Gebäude aus den 50er Jahren. Diese sind in ihrer Ausführung unbedingt zu erhalten. Im Falle einer energetischen Sanierung sollte an der Fassade, an welcher ein solches Element angebracht ist, eine Innendämmung vorgesehen werden. Sollte das Objekt demontierbar sein, ist es auch möglich, das Kunstwerk abzunehmen, zu lagern, ggf. zu restaurieren und nach Sanierung der Fassade wieder anzubringen.

NÄCHTLICHE RAUMWIRKUNG

Eine gleichmäßige, dezente, einfarbige Beleuchtung kann das klare Raster einer Fassade auch in der Dunkelheit hervorheben. Um Besonderheiten wie z. B. Öffnungen aus Glasbausteinen oder auch be-

sondere Räume hervorzuheben, kann eine Innenbeleuchtung effektiv sein. Zusätzlich sollten künstlerische Elemente an der Fassade, so sie vorhanden sind, betont und in den Abendstunden erlebbar gemacht werden.

SANIERUNG DER ERDGESCHOSSZONE

Das Erdgeschoss wird bei Gebäuden des Wiederaufbaus häufig hervorgehoben. Oftmals setzt es sich durch einen Materialwechsel von den Obergeschossen ab, ohne das vorhandene Raster zu stören. Die baujahrstypischen Schaufenster sind sehr filigran, Messingrahmen ergänzen dieses Bild. Sind die Fenster im Falle einer Sanierung nicht mehr beizubehalten, ist darauf zu achten, dass die Rahmen der Schaufensterverglasung möglichst schlank ausgeführt werden.

ÜBERDACHUNGEN/ MARKISEN

Überdachungen und Markisen sollten sich harmonisch in das Ge-

samtbild der Fassade einpassen. Sie sollten von Werbung freigehalten werden und sich farblich dezent an das Gebäude anpassen. Feste Überdachungen sollten direkt oberhalb der Öffnungselemente im Erdgeschoss befestigt werden und nicht höher als 20 cm sein. Sie können bis zu 80 cm ausragen.

WERBUNG

Oftmals verändern plakative, überdimensionierte Werbetafeln die gesamte Optik eines Gebäudes. Werbung kann besonders qualitativ wirken, wenn sie auf das Gebäude abgestimmt ist. Hierbei sind aufgesetzte Einzelbuchstaben, die in ihrer Größe und Position in das Gesamtbild der Fassade eingepasst werden, wünschenswert. Sollte das Erdgeschoss durch einen Materialwechsel von den übrigen Geschossen abgesetzt sein, ist Werbung lediglich oberhalb der Schaufenster im Bereich des Erdgeschossmaterials erwünscht. Dies gilt insbe-

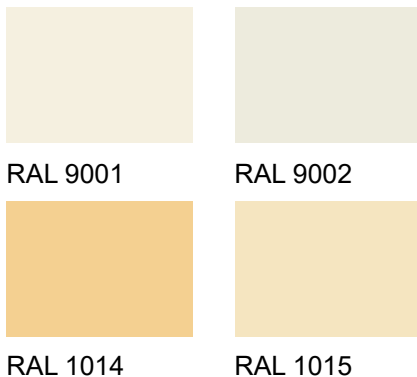


Abbildung 49 RAL Farben Putzfassade



Abbildung 50 Nächtliche Raumwirkung, Bethlehemmer Straße 4, Kreisstadt Bergheim

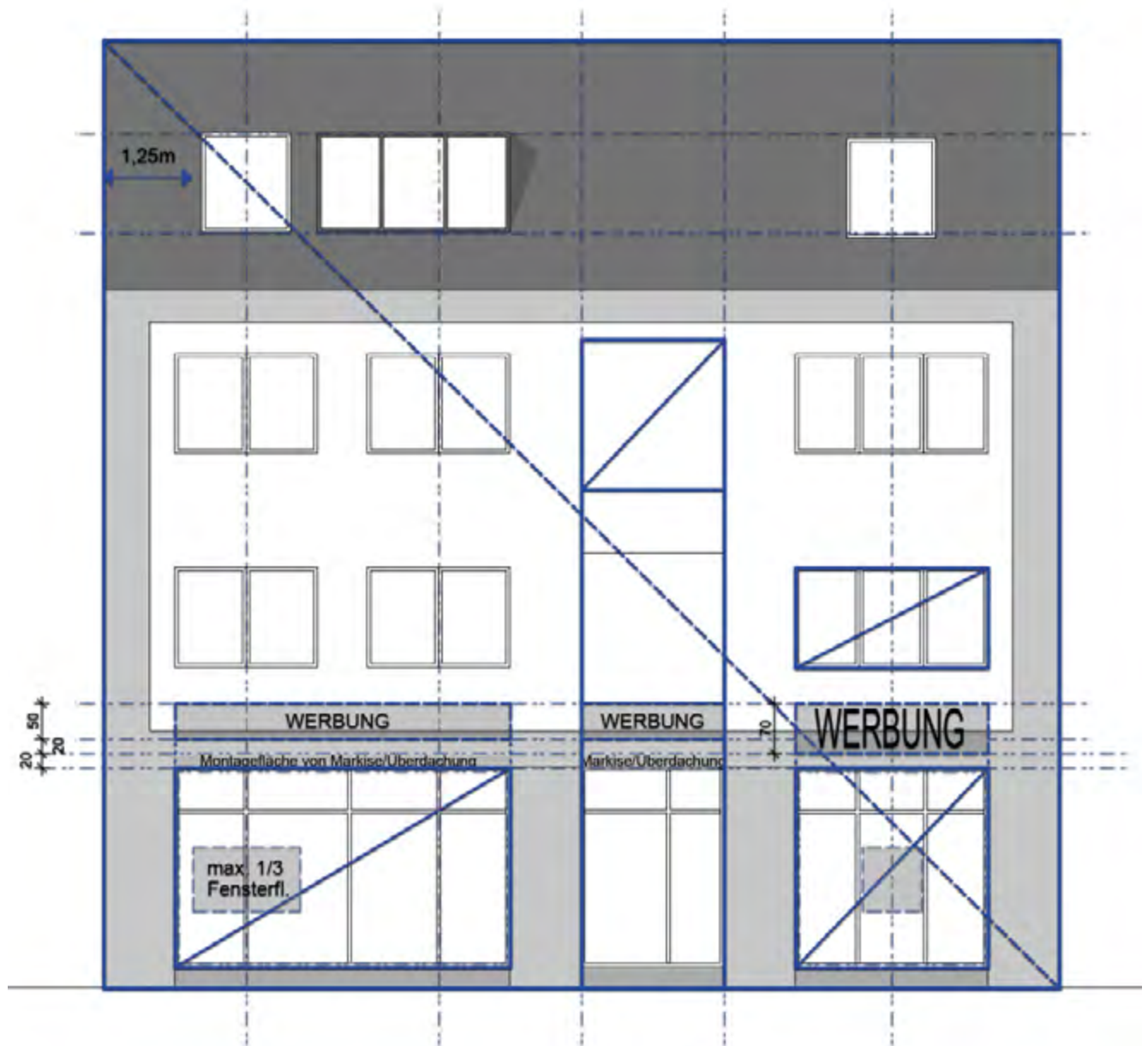


Abbildung 51 Gesamtübersicht zur Gestaltung des Gebäudes Altersklasse 4

sondere im Falle der Verwendung von Werbetafeln. Sollte auf Einzelbuchstaben zurückgegriffen werden, ist eine Erweiterung auf den Brüstungsbereich der Fenster im ersten Obergeschoss denkbar. Von Werbung oberhalb der Brüstung im ersten Obergeschoss ist andernfalls abzusehen. Werbung ist zudem auch auf (Schau-) Fenstern und hinter Fensterflächen möglich. Hierbei sollte sie jedoch max. 1/3 der Fensterfläche einnehmen.

SANIERUNG DER ÖFFNUNGSELEMENTE, FENSTER UND TÜREN

Baujahrstypisch ist für Öffnungen bei Gebäuden des Wiederaufbaus, dass sie entweder durch einen Materialwechsel in der Fassade zu Gruppen zusammengefasst sind oder einzelne Öffnungen durch Fachsen (Umrahmungen von Öffnungen) hervorgehoben werden. Diese Gestaltungselemente geben der Fassade ein filigraneres Erscheinungsbild und sind erhaltenswert. Als weiteres Merkmal war die Ver-

wendung von Glasbausteinen als Fassadenelement typisch für die Zeit zwischen 1950 und 1980. Als Band oder flächige, transparente Öffnungen sind sie Teil der Fassade und zumeist im Bereich der innenliegenden Treppenaufgänge angebracht.

Ebenso prägen Fenster das Fassadenbild. Bei einer Modernisierung und besonders bei einer Teilmodernisierung ist darauf zu achten, dass die Fenster eine einheitliche Struktur aufweisen. Stehen mehrere Gebäude gleichen Baujahrs nebeneinander, können gleichartige Fenster den Effekt herstellen, dass die Gebäude als Ensemble wahrgenommen werden. Türen und Tore springen häufig zurück oder bilden farblich einen Kontrast zur restlichen Fassade. Griffe und weitere Details sind meistens sehr filigran, zum Teil aus Messing. Es ist wünschenswert, diesen Charakter beizubehalten.

SANIERUNG DER DACHLANDSCHAFT

Typisch für den Wiederaufbau sind bei mehreren Gebäuden dieser Zeit nebeneinander durchlaufende Trauf- und Firstkanten. Diese Kontinuität sollte beibehalten und starke Versprünge der Trauflinie vermieden werden. Die Dacheindeckung besteht zumeist aus dunklen Ziegeln. Die Verwendung dunkler Tonziegel ist somit auch im Sanierungsfall wünschenswert. Da Dachaufbauten und Öffnungen immer in Zusammenhang mit der Gesamtfassade zu betrachten sind, ist es wichtig, ergänzende Öffnungen oder Aufbauten dem Fassadenraster anzupassen.



Abbildung 52 Vorgaben für Werbeanlagen

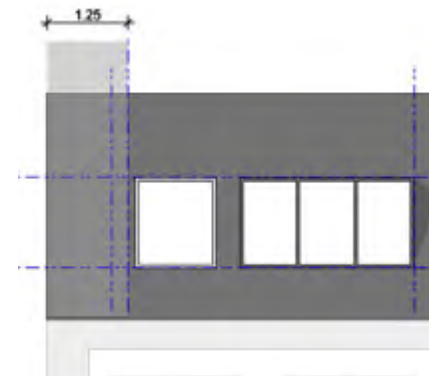


Abbildung 53 Erweiterung der Dachlandschaft im Bestand



Abbildung 54 Einladende Schaufenstergestaltung, Werbung in Einzelbuchstaben, Hauptstraße 74, Kreisstadt Bergheim



HINWEISE ZUR INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG

DER ALTERSKLASSE 5 (NACH 1980)

Im Zuge von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen wurden an einzelnen Stellen der Innenstadt Einzelarchitekturen mit einer eigenen Formensprache, aber auch Dimensionierung eingefügt. So unterschiedlich ihre Einfügung in den städtebaulichen Kontext gelang und ihre architektonische Qualität oder ihre jeweilige Nutzung ist, so prägnant ist ihre Präsenz im Stadtkörper und ihr Maßstabssprung in Bezug zum Umfeld. Für die städtebauliche Qualität der Innenstadt stellt sich die Aufgabe, diese Gebäude, soweit sie eine langfristige immobilienwirtschaftliche Perspektive haben, gestalterisch als Solitärgebäude in das Umfeld einzubetten.

Das MEDIO.RHEIN.ERFT-Gebäude zeigt eindrucksvoll, wie zeitgenössische Architektur mit ihrer eigenen Material- und Farbwahl den Stadtraum und das Stadtbild maßgeblich positiv beeinflussen kann.

FASSADENSANIERUNG

Da Gebäude der Altersklasse 5 unterschiedlichste Bauformen aufweisen, variieren sie entsprechend stark in ihrer Proportion. Dennoch wirkt die Fassade in ihrer Proportion

durch verschiedene bauliche Elemente wie Vor- und Rücksprünge, vorgestellte Stahlbetonstützen oder auch über die Materialität der Fassade oftmals hochformatig. Ein klares Raster ist zum Teil nicht auf den ersten Blick erkennbar, dennoch unterliegen die meisten Fassaden aus der Zeit nach 1980 einem System, aus welchem Einzelelemente herauspringen können.

Die verwendeten Materialien variieren stark (beispielsweise Ziegelmauerwerk und diverse Fassadenverkleidungen). Dementsprechend ist ein Farbkanon kaum zu benennen. Dennoch gibt es bauzeitypische Materialien wie Sichtbeton oder Kupfer, die bei einzelnen Bauteilen Akzente setzen.

Bei einer Modernisierung sollten somit die besonderen, für das jeweilige Gebäude typgebenden Bauelemente erkannt und erhalten bzw. weiterentwickelt werden. Insbesondere bei groß dimensionierten Gebäuden sollte jedoch auch untersucht werden, inwieweit das Gebäude sich in die Umgebung einfügt oder sich von dieser abhebt. Gegebenenfalls kann eine Anpassung der Proportionen der

Fassadengliederung an die kleinteilige Stadtstruktur der Umgebung förderlich sein und ein besseres Zusammenspiel bewirken.

NÄCHTLICHE RAUMWIRKUNG

Auch hinsichtlich der Beleuchtung ist es wichtig, die Gestaltungsidee des Gebäudes zu erkennen. Eine akzentuierte Beleuchtung der besonderen Gestaltungselemente hebt den Charakter eines Gebäudes hervor.

SANIERUNG DER ERDGESCHOSSZONE

Bei Gebäuden aus der Zeit nach 1980 war durch neue Bautechniken bereits die Realisierung großer Schaufensterflächen und Verglasungen möglich. Somit können Gebäude in der Regel im Falle einer Modernisierung in diesem Bereich oft durch recht einfache Mittel großzügig geöffnet werden. Ein besonderes Merkmal, welches häufig anzutreffen ist, war die Unterteilung des Gebäudes zwischen Erd- und Obergeschoss durch einen Materialwechsel oder einen Sichtbetonsturz.

ÜBERDACHUNGEN/ MARKISEN

Dieses typische Gliederungselement sollte möglichst nicht durch zusätzliche feste Vorbauten oder Markisen gestört werden. Sollte eine Markise aus Nutzungsgründen dringend erforderlich sein, ist diese unterhalb des Sturzes zu befestigen (siehe Abbildung 58).

WERBUNG

Werbung kann bei dieser Gebäudeart auf verschiedene Weise angebracht werden. Werbung ist oberhalb der Verglasung im Erdgeschoss möglich, jedoch sollte sie dann in Form von Einzelbuchstaben zum Einsatz kommen. Durch die Möglichkeit großflächiger Verglasung ist bei Gebäuden dieser Zeit eine Fensterwerbung auf 1/3 der Fensterfläche zu begrenzen, um das Gesamtbild der Fassade nicht zu überfrachten.

SANIERUNG DER ÖFFNUNGSELEMENTE, FENSTER UND TÜREN

Die Öffnungen weisen unterschied-

lichste Formate auf. Sie sind frei von Verzierungen und haben gerade Stürze, die teilweise als Sichtbeton in der Fassade in Erscheinung treten. Die Fenster und Türen können unterschiedlichste Materialien, Teilungen und Farben haben. Lediglich Sprossen werden in der Bauzeit nach 1980 typischerweise nicht mehr verwendet. Bei einer Fassadenmodernisierung sollte bei einem Austausch der Fenster die Fensterfarbe stimmig mit der Fassadenfarbe ausgewählt werden. Zudem kann es ratsam sein, die umgebenden Gebäude bei der Betrachtung hinsichtlich ihrer Farbigkeit mit einzubeziehen.

SANIERUNG DER DACHLANDSCHAFT

Wie alle Bauelemente der Architekturen aus dieser Zeit kann auch die Dachlandschaft bei Gebäuden nach 1980 unterschiedlichst ausgebildet sein. Neben Flachdächern werden vielfach auch Satteldächer gebaut, die größere Aufbauten oder auch Einschnitte haben können.

Die Dacheindeckung ist in der Bergheimer Innenstadt auch bei Gebäuden dieser Altersklasse weitgehend dunkel in anthrazit oder schwarz gestaltet. Verblendungen sind aus Schiefer oder auch aus Zink.

Bei einer Neueinbringung von Dachaufbauten, Öffnungen oder Einschnitten zur Schaffung von Loggien gilt es sowohl die Position als auch die Materialien auf den Bestandsbaukörper abzustimmen. Aktuell geltende baurechtliche Vorschriften müssen hierbei natürlich ebenso beachtet werden.

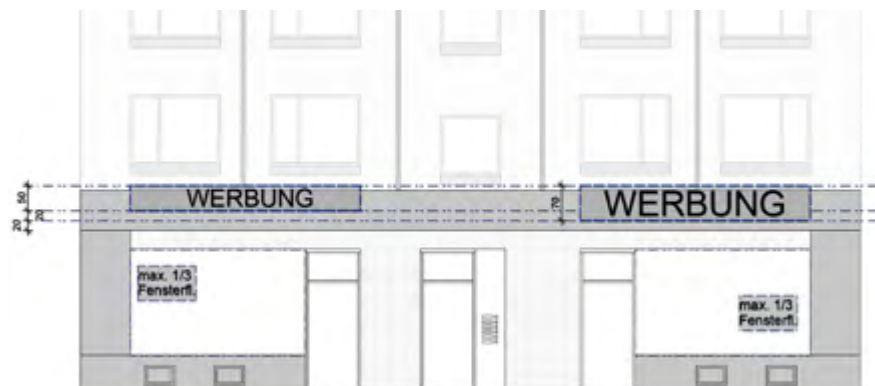


Abbildung 56 Vorgaben für Werbeanlagen

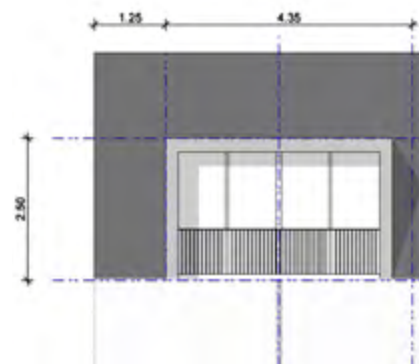


Abbildung 57 Denkbare Erweiterung der Dachlandschaft - Loggia

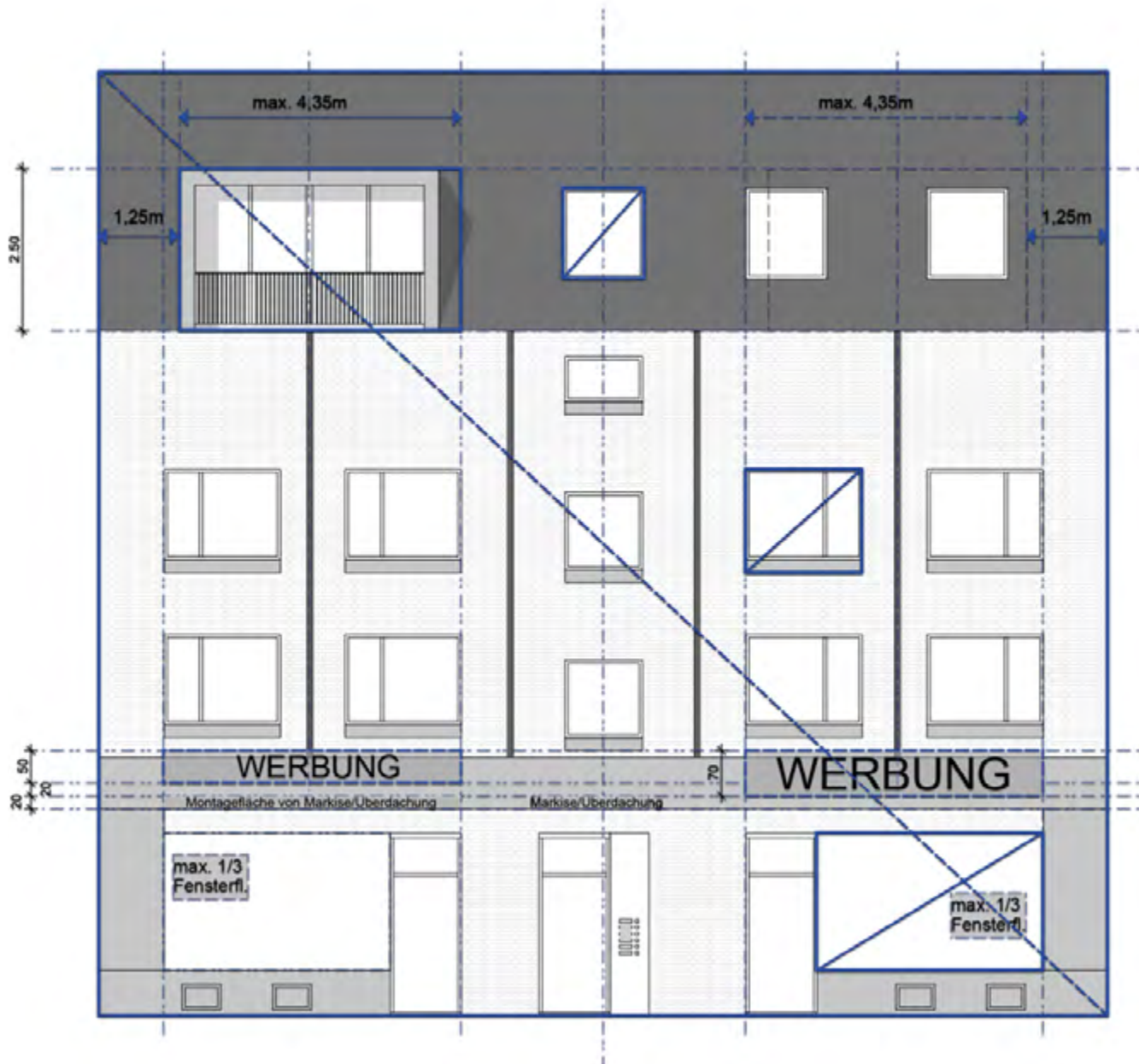


Abbildung 58 Gesamtübersicht zur Gestaltung des Gebäudes Altersklasse 5



Abbildung 59 Werbeanlagen am Café Becker vor bzw. nach der Umgestaltung, Beispiel Viersen

ALLGEMEINE HINWEISE FÜR WERBEANLAGEN

PRIVATE WERBEANLAGEN IM STADTRAUM

Werbeanlagen, Verkaufseinrichtungen und Warenauslagen sollten räumlich und gestalterisch untergeordnet wirken. Die Ausführung der Auslagen sollte dem Prinzip folgen, Kunden aufmerksam zu machen und in das Geschäft einzuladen. Der öffentliche Raum darf nicht als Verkaufsfläche degradiert werden. Andernfalls können eine Überfrachtung, ein negatives Erscheinungsbild sowie ungewollte Beeinträchtigungen innerhalb der Fußgängerzone entstehen. Aufsteller und ähnliche Elemente, die Kunden auf Geschäfte hinweisen sollen, verstellen den Bewegungsraum für Fußgänger. Für Sehbehinderte und Blinde sind sie eine Gefahrenquelle. Untersuchungen des Deutschen Instituts für Städtebau und Wirtschaft (DSSW) haben gezeigt, dass derartige Elemente nicht nur lästig sind, sondern den Blick von den Schaufenstern ablenken. Neben den nachfolgenden allgemeinen Hinweisen sind die Regelungen zu den jeweiligen Altersklassen zu beachten (vgl. Kapitel Hinweise zur Instandsetzung und Modernisierung).

GESTALTERISCHE ZIELE UND ALLGEMEINE LEITLINIEN

- Sparsame „private Möblierung“ des öffentlichen Raums,
- Bewahrung der Großzügigkeit und Offenheit des öffentlichen Raums,
- Sondernutzungssatzung über Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen vom 17.12.2009 in der jeweils gültigen Fassung.

WERBEANLAGEN AM GEBÄUDE

Werbung ist integraler Bestandteil der Innenstadt als Einzelhandelsstandort. Werbung ist im Stadtbild umso verträglicher, je höher ihre Qualität ist. Zum Schutz des Stadtbildes und zum angemessenen Umgang mit dem historischen Kontext muss sich die Werbung der Architektur des jeweiligen Gebäudes unterordnen. Werbung soll nur an der Stelle der Leistung angebracht werden. Ziel sollte es sein, dass die Werbung gesehen wird und auf die jeweilige Leistung hinweist, ohne dass ein Gebäude zum Werbeträger degradiert wird. Dabei dürfen die Gliederungselemente der Fassade nicht beeinträchtigt werden. Da verschiedenste Gebäude mit

sehr unterschiedlichen Fassadengliederungen vorzufinden sind, gilt es, dem jeweiligen Gebäude und seiner Umgebung entsprechend, eine Lösung zu finden. Grundsätzlich soll sich die Werbung durch die Größe, die Wahl der Schrift, der Farbe und der Beleuchtung der Fassade unterordnen. Befinden sich mehrere Gewerbeeinheiten innerhalb eines Gebäudes, so sollen die Werbeanlagen in Anzahl und Gestaltung aufeinander abgestimmt werden, gegebenenfalls ist eine Sammelwerbeanlage sinnvoll. Eine unangemessene Ansammlung von Werbeanlagen sowie die Überfrachtung von einzelnen Gebäudefassaden ist zwingend zu vermeiden. Die gestalterischen Eigenschaften einer Fassade und ihr Einfluss auf das Stadtbild dürfen nicht durch Werbeanlagen negativ beeinträchtigt werden.

Allgemeine Leitlinien für Werbeanlagen sind:

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig,
- Werbung nur unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses,
- Werbeanlagen dürfen bedeuten-

de konstruktive und gestalterische Merkmale (u.a. historische Zeichen, Stuck, Inschriften etc.) der Gebäude bzw. der Fassade nicht verdecken,

- verunstaltende Häufungen von Werbeanlagen sind zu vermeiden,
- Werbeanlagen müssen sich in Proportion, Größe, Schrift und Farbgebung der Architektur unterordnen,
- die Gestaltung soll sich an die Bautypik des Gebäudes anpassen,
- keine Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen oder Lauflichtanlagen o.ä..

Um das Stadtbild schrittweise qualitativ weiterzuentwickeln, soll unter Einbindung des Innenstadtmagements und unter Zuhilfenahme des Hof- und Fassadenprogramms gemeinsam mit den Eigentümern und Geschäftstreibenden in Ge-

sprächen darauf hingewirkt werden, dass bestehende Anlagen in einem angemessenen Zeitraum im Rahmen der Fassadenerneuerung entfernt bzw. verändert werden sollen.

WERBUNG AN ÖFFNUNGSELEMENTEN

Öffnungselemente von (historischen) Fassaden sind beliebte Anbringungsorte für Außenwerbung. Sie bilden den Übergang zum öffentlichen Raum und sollen eine einladende Wirkung zum Ladeninneren herstellen. Aus gestalterischen Aspekten ist zudem die Möglichkeit gegeben, das Gefüge der Fassade nicht mit (weiterer) Werbung zu belegen. Denn auch Werbung an Öffnungselementen kann den gewünschten Werbezweck erzielen. Durch aufgeklebte-/gemalte Beschriftung oder Symbole ist bei qualitativer Gestaltung eine hohe Werbewirksamkeit zu erzielen. Das Maß der Werbung an Öffnungselementen sollte 1/3 der Fensterfläche nicht überschreiten. Die Ausfüh-

rung sollte auf die Gliederung des Gebäudes abgestimmt sein. Grellfarbige und willkürlich angeordnete Beschriftungen, Beklebungen, Zettel und Folien sind dabei zu vermeiden. Andernfalls kann bei unangemessener Ausführung schnell ein „ramschiger“ Eindruck erweckt werden. Schaufenster sollten einladend und reizvoll die Ware präsentieren. Großformatige Drucke sind vom Maßstab unangemessen und unterdrücken teils die anliegenden Läden und Gebäude im negativen Sinn. Detaillierte Aussagen sind den einzelnen Altersklassen unter dem Reiter Sanierung der Erdgeschosszone bzw. Werbeanlagen zu entnehmen.

HINWEIS- UND NAMENSSCHILDER

Hinweise sowie Namensschilder auf Nutzungen in den oberen Geschossen sind gesammelt neben dem jeweiligen Hauseingang anzubringen. Dies wahrt die bestmögliche Übersicht aller Nutzungen im Gebäude und verhindert eine

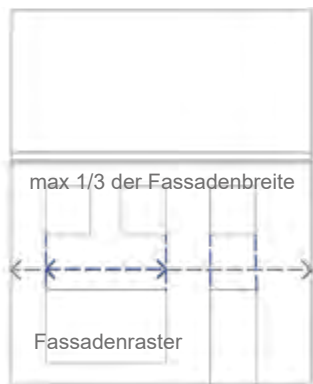


Abbildung 60 Dimensionierung/Positionierung von Werbeanlagen (Flachwerbung) am Gebäude

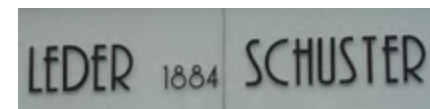


Abbildung 61 Gelungene Gestaltung von Werbeanlagen, Beispiel Düren



Abbildung 62 Schematische Darstellung von unerwünschter Ausführung der Werbeanlagen



Abbildung 63 Schematische Darstellung von gewünschter Ausführung der Werbeanlagen

Streuung der Schilder über die Fassade. Eine Einschränkung der Größe vermeidet ein gegenseitiges Übertrumpfen der Schilder und trägt Sorge, dass ein harmonisches Zusammenspiel zum Fassadenraster erzielt wird. Materialien und Farbgestaltung sind mit den Angaben zur jeweiligen Altersklasse zu wählen. Bedeutende Fassadenelemente und Verzierungen dürfen nicht überdeckt oder beeinträchtigt werden.

WARENAUSLAGE

Die Präsentation von unterschiedlichen Waren im öffentlichen Raum ist Teil der Erlebnisqualität und Adressenbildung der Innenstadt als „Ort des Handels“. Das Auslegen von Waren ist auf ein Minimum zu begrenzen. Die Auslage von Verbrauchsgütern, die für den öffentlichen Raum unangemessen sind (z. B. Toilettenpapier) beeinträchtigen die Qualität sowie das Image im negativen Sinne und sind zu unterlassen. Es ist zu berücksichtigen,

dass besonders in städtebaulich sensiblen Bereichen die Atmosphäre zwischen „hochwertig“ und „billig“ in einem engen Spannungsfeld einzuordnen ist. Mobiliar zur Präsentation der Waren ist mit Bedacht zu wählen. Ein Provisorium stellt keine geeignete Grundlage dar und ist zu vermeiden. Sonderformen wie z. B. Eistüten, überdimensionale Handys oder dergleichen sollten den öffentlichen Raum nicht bestücken.

WERBEAUSLEGER

Werbeausleger gibt es in unterschiedlicher Form, Variation, Ausführung und Gestaltung. Die Bandbreite reicht von traditionellen, kunstvoll verzierten und geschmiedeten bis hin zu modernen LED Elementen. Da eine so große Vielfalt vorherrscht, ist es wichtig, verschiedene Parameter zu definieren. Im Allgemeinen sollten Auskragungen bzw. Werbeausleger zum öffentlichen Raum zurückhaltend und maßvoll gestaltet werden.

Das gestalterische System der Fassade darf dabei keine Beeinträchtigung erfahren. Werbeausleger sind als Träger von Bildern und Symbolen wirkungsvoll, sie sind entsprechend des Gebäudealters und der Formensprache der jeweiligen Zeit auszuführen. Übergeordnetes Ziel ist es, ein in Abstimmung aller Gebäude und Anlagen gepflegtes, qualitatives und angenehmes Bild zu erzeugen.

Es ergeben sich folgende Empfehlungen:

- nicht mehr als ein Ausleger je Ladenlokal,
- Anbringung zwischen Oberkante Schaufenster und Unterkante Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses,
- keine selbstleuchtenden Ausleger,
- Wahrung eines Abstands zum nächsten Ausleger von mindestens 4 m,



Abbildung 64 Werbeausleger, Beispiel Düren

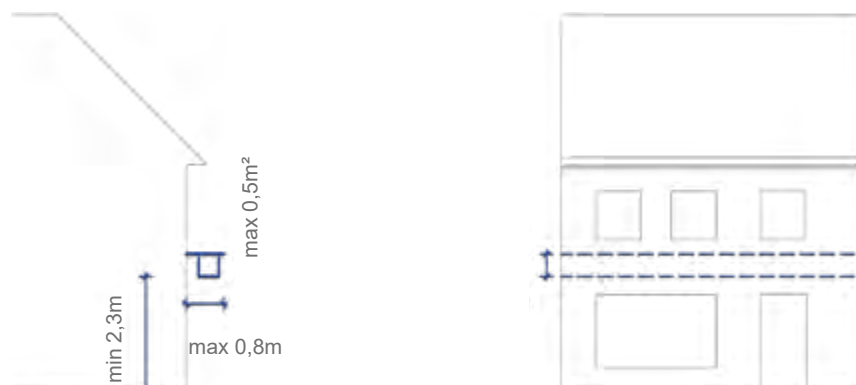


Abbildung 65 Schaubild zur Dimensionierung/Positionierung von Werbeauslegern

- von der Gesamtgröße nicht mehr als 0,50 m² (z. B.: 70x70 cm) und nicht weiter als 80 cm über die Bauflucht auskragend.

BELEUCHTUNG VON WERBEELEMENTEN

Für die nächtliche Wirkung der Fußgängerzone ist das private Licht wesentlich wichtiger als das öffentliche: Das Licht beleuchteter Schaufenster erhellt den öffentlichen Raum. Es vermittelt zudem den Eindruck eines auch abends attraktiven Geschäftsbereichs, der zum Bummel einlädt. Es ist daher wünschenswert, dass die Schaufensterbeleuchtung möglichst lang, z. B. bis 22 Uhr angeschaltet bleibt. Damit die Attraktivität der Schaufenster der des Lichts entspricht, müssen die Schaufenster attraktiv und interessant dekoriert sein. Zusätzlich beleuchtete Fenster in den Obergeschossen vermitteln ein Sicherheitsgefühl, das für das Wohlfühlen in der Fußgängerzone sehr wichtig ist. Die zusätzliche Beleuchtung von Werbeanlagen ist untergeordnet und dezent auszu-

führen. Wesentliche Kriterien sind zu beachten:

- Das Anstrahlen von Werbeanlagen mit weißlichem oder gelblichem Licht ist zulässig.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen.
- Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sein.
- Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung, Lichtprojektionen sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig.
- Ein gegenseitiges Aufschaukeln der Beleuchtungsstärke ist zwingend zu vermeiden.

KLAPPSTÄNDER

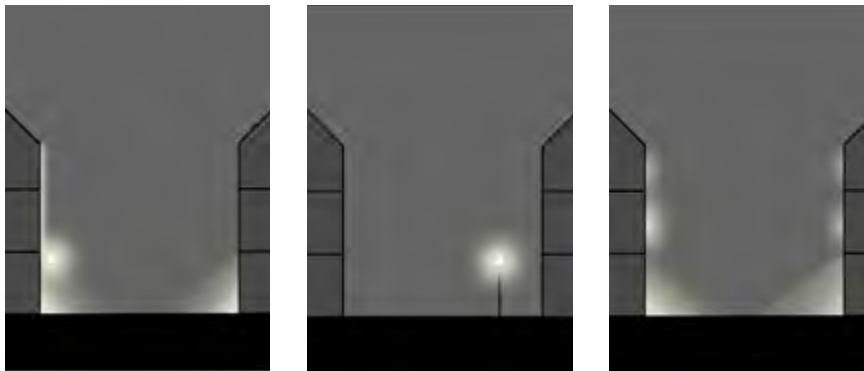


Abbildung 66 Nächtliche Raumwirkung

Als Kundenstopper bekannt, bilden Klappständer ein weiteres Werbeelement. In der Kreisstadt Bergheim sind aktuell sehr unterschiedliche Ausführungen vorzufinden. Dimension, Größe, Gestaltung sowie Standort erzeugen aktuell ein ungeordnetes Bild und überfrachten den Kunden. Für ein qualitatives Bild in der Innenstadt sind Klappständer unerwünscht. Die Werbung sollte maßvoll an der Erdgeschosszone oder den dortigen Öffnungselementen angebracht werden.

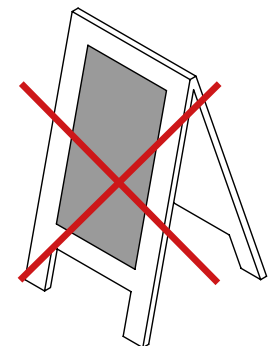


Abbildung 67 Unerwünscht: Klappständer



Abbildung 68 Abgestimmte Möblierung der Außengastronomie, Beispiel Aachen

NUTZUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS

Öffentliche Räume sollen weitgehend ausstattungsfrei sein. Es sind neben den öffentlichen keine privaten Ausstattungselemente (Papierkörbe, Mülltonnen, Fahrradständer, Beleuchtungskörper etc.) im öffentlichen Raum zulässig. Genehmigte private Nutzungen müssen sich in den Gestaltungsduktus einfügen. Das bedeutet, dass eine qualitätsvolle Gestaltung öffentlicher Räume nur in Kooperation zwischen öffentlicher Hand und privaten Aktivitäten funktionieren kann.

AUSSENGASTRONOMIE - EINHEIT IN DER VIELFALT MIT QUALITÄT

Das Angebot gastronomischer Nutzungen trägt maßgeblich zur Attraktivität und Strahlkraft der Innenstadt bei. Diesbezüglich sind dies Flächen, die ein Wohlfühlen garantieren sollen. Dies gilt gleichermaßen für Kunden, die die Gastronomie nutzen, als auch für Passanten und Bewohner des jeweiligen öffentlichen Raumes. Grundsätzlich sollten die Flächen so dimensioniert und angeordnet sein, dass sie die öffentlichen Räume nicht dominieren und in ihrer Gestaltung zurückhaltend sind. Sie dürfen insbesondere die Bewegungsfreiheit der Fußgänger nicht einschränken.

Um die Marke Innenstadt zu stärken, ist es wünschenswert, dass die verwendeten Elemente (Stühle, Tische, Sonnenschutz, Windschutz etc.) einem möglichst einheitlichen Gestaltungskanon folgen. So kann z. B. durch die Verwendung einer einheitlichen Bestuhlung ein durchgängiges Gestaltungsbild erzeugt werden, das mit Bergheim in Verbindung gebracht wird. In der Stadt Maastricht z. B. ist die Verwendung von einheitlichen Sonnenschutzsystemen und Rattan-Möbeln ein Markenzeichen des Onze-Lieve-Vrouw-Plein, der ihm das immer wieder zitierte mediterrane Flair gibt. Unbenommen davon soll jeder Gastronomiebetrieb die Möglichkeit haben, innerhalb eines abgesteckten Rahmens seine Individualität kenntlich zu machen.

ABGRENZUNGEN - WINDSCHUTZ

Feste Gliederungselemente, wie etwa Abgrenzungen von Außengastronomie-Terrassen, schneiden private Bereiche aus dem öffentlichen Raum. Markierungen von privaten Sondernutzungen sollten durchlässig gestaltet werden oder zumindest mit transparenten Materialien ausgeführt werden. „Vorgartenzäune“ sind im öffentlichen

Raum unpassend und sollten – wo sie bereits installiert sind – beseitigt werden.

BÖDEN

Gesonderte Bodenbeläge einer anliegenden Nutzung/Einrichtung sind ausgeschlossen. Ebenso sind Podeste oder Bauwerke in vergleichbarer Weise nicht gestattet. Dies wirkt einer Profilierung einzelner Nutzungen entgegen und soll zu einem einheitlichen Gesamtbild beitragen.

HEIZSTRAHLER/-PILZE

In Bezug auf eine nachhaltige und umweltbewusste Innenstadt Bergheims ist auf Elemente zur Beheizung der Außengastronomieflächen durch etwaige Hilfsmittel zu verzichten. Der öffentliche Raum soll nicht mit weiterem Mobiliar überfrachtet werden. An der Fassade montierte Heizelemente sind ebenso zu vermeiden.

SPEISEKARTENSTÄNDER

Das Anbringen von Speisekartenständern ist mit den Elementen der Fassade abzustimmen. Diese sollten sich der Fassade unterordnen und zurückhaltend gestaltet sein. Eine Anbringung ist nur im Bereich

der Erdgeschosszone des jeweiligen Restaurants vorzusehen. Häufungen sind auszuschließen. Innerhalb der Denkmalbereichssatzung ist zudem eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde erforderlich.

SONNENSCHUTZ

Zum Sonnenschutz kann die Außenmöblierung mit Schirmen gestattet werden. Bei der Aufstellung mehrerer Schirme ist darauf zu achten, dass diese in lockerer Folge platziert werden und zusammen kein geschlossenes Dach bilden. Die Benutzung dieser Elemente für zusätzliche, z. T. grelle Werbung, ist zu vermeiden, da andernfalls eine Überfrachtung des Straßen- und Platzraumes entsteht. Werbung auf Sonnenschirmen sollte daher grundsätzlich unterlassen werden. Die Auswahl farbiger Schirme sollte sich, im Hinblick auf das Gesamterscheinungsbild des Straßenzuges, innerhalb eines mit allen Gastronomen vereinbarten Farbkanons



Abbildung 69 Aufstellfläche und möblierte Außengastronomie, Beispiel Aachen

bewegen. Die Schirmdurchmesser sollten sich entsprechend an einer dezenten Erscheinung orientieren.

- Sonnenschirme sollen nur im sinnvollen Zusammenhang mit anderem Außenmobiliar (z. B. Außengastronomie) Verwendung finden. Die Verwendung von Sonnenschirmen alleine zu Werbezwecken wirkt störend und ist deshalb unerwünscht.
- Schirme sollen insgesamt mit einem Textilmaterial in einheitlichen hellen weiß, beige oder hellgrauen Naturfarben ohne Werbeaufdrucke bespannt werden.
- Der Schirmdurchmesser sollte nicht größer als 4,0 m sein.

TISCHE UND STÜHLE

Die Außengastronomie ist als belebendes Element einer Fußgängerzone von großer Bedeutung und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Urbanität. Eine wertige und abgestimmte Gestaltung ist besonders wichtig. Die Ausstattungsele-

mente der Gastronomiebetriebe sowie der Einzelhandelsbetriebe sollten in Bezug auf Werbung, Bepflanzung, Sitzelemente und Sonnenschutz einem gleichen Gestaltungsduktus nachgehen.

Es ist darauf zu achten, dass Stühle und Tische möglichst filigran und locker aufgestellt werden, so dass sie nicht eine „geschlossene Wand“ vor der Hausfassade bilden. Möglich sind z. B. Stühle in Form von Metallrohr-, Holzkonstruktionen, Rattan oder natürlich wirkende Kunststoffgeflechte in einem einfachen eleganten Design. Die Tische sollten dabei möglichst klein und wenig raumbildend ausfallen. Um die Fußgängerzone für eine gastronomische Nutzung möglichst offen zu gestalten, darf pro Betrieb anteilig bis max. 1/3 der Breite der Fußgängerzone als Aufstellfläche genutzt werden. Dabei ist ein Durchgangsbereich von mindestens 4,50 m unvermeidlich freizuhalten. Sollte sich gastronomische Nutzung ge-

Lichtgrau	Staubgrau	RAL
Platingrau	Achatgrau	7035-7038
Graubeige		RAL 9002
Perlweiß		RAL 1013
Signalweiß		RAL 9003
Reinweiß		RAL 9010

Abbildung 70 Farbvorgaben Schirmbespannungen

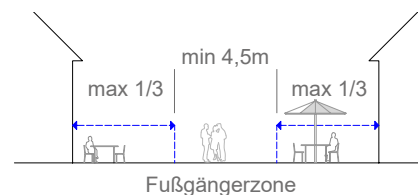


Abbildung 71 Aufstellfläche und möblierte Außengastronomie, Beispiel Hamburg

genüberliegen, so sind die Aufstellflächen in ihrer Tiefe gleichmäßig aufzuteilen. Als Aufstellfläche kann die zur Fußgängerzone zugewandte Geschäftsfront über die gesamte Breite genutzt werden. Im Einzelfall sind Ausnahmen bezüglich des freizuhaltenden Durchgangsbereiches von 4,5 m zulässig, wenn diese verträglich sind oder die Situation sowie die Örtlichkeit es erlauben. Ausnahmen sind mit der Kreisstadt Bergheim abzustimmen.

BEPFLANZUNGEN

Zur Begrünung von Außengastronomieflächen können einheitliche Pflanzgefäße in einem Abstand von mindestens 1,50 m innerhalb der genehmigten Gastronomiefläche aufgestellt werden. Zaun- oder heckenartige Bepflanzungen sollen keine Verwendung finden. Form und Farbe der Pflanzgefäße sollten zurückhaltend, ohne übermäßige Ornamente und Verzierungen gestaltet sein. Als Material ist nach Möglichkeit Terracotta oder Ton zu



Abbildung 72 Pflanzelemente im Eingangsbereich, Beispiel Maastricht

verwenden. Auch ist das Aufstellen moderner anthrazitfarbener Pflanzgefäße mit einer qualitätsvollen und hochwertigen Optik möglich. Bei Auswahl von Material und Farbe ist ein hoher gestalterischer Anspruch in der Innenstadt zu unterstreichen, steinerne Imitate sind zu vermeiden.

Als Pflanzgefäßtypen haben sich an anderen Stellen runde oder quadratische Formen mit einem Durchmesser bzw. einer Diagonale von ca. 40 – 60 cm, Höhe ca. 50 – 70 cm bewährt. Attraktive Elemente zur Eingangsmarkierung können dagegen zum Eintritt in ein Geschäft einladen. Insbesondere Blumentöpfe oder „Pflanzsteelen“ mit einer attraktiven Bepflanzung sind geeignet. Die Elemente sollten zwischen 30 cm und 60 cm, Pflanzen max. 150 cm hoch sein, sie dürfen maximal 50 cm in den Stadtraum hineinragen und können einseitig oder beidseitig des Eingangs aufgestellt werden.

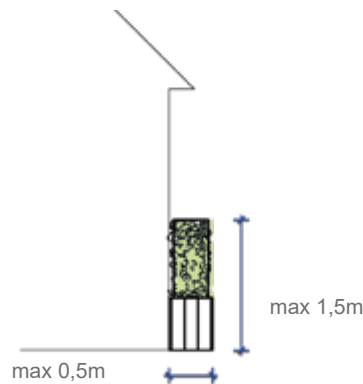
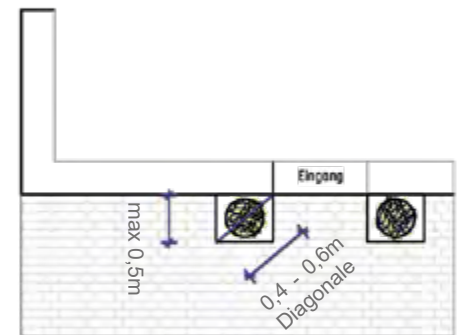


Abbildung 73 „private“ Bepflanzungen im öffentlichen Raum

Gestalterische Ziele sind:

- Verwendung eines einheitlichen Gestaltungskanons,
- Austausch über Prinzipien der Gestaltung und Nutzung,
- Produktfamilien für die Ausstattung definieren,
- einen Farbkanon für die Ausstattungselemente festlegen und
- Möglichkeiten der gemeinsamen Beschaffung ausloten,
- Entwicklung einer einladenden offenen Gestaltung,
- Zonierung der Außengastronomiefläche, um Durchgang und Großzügigkeit nicht zu mindern,
- weitgehender Verzicht auf Werbeaufschriften bei Schirmen o.ä..



EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen dienen in erster Linie dem Objektschutz sowie der Herstellung von Privatsphäre. Um diese Wirkung entfalten zu können, ist die Sicherstellung einer baulichen Robustheit, Höhe und Geschlossenheit notwendig. Diesem „privaten“ Aspekt steht das Interesse nach Offenheit, Transparenz, sozialer Interaktion und sozialer Kontrolle der öffentlichen Räume entgegen. Es gilt, durch entsprechende Ausgestaltung, beide Interessen zu wahren. Neben privaten Gärten sind auch die in den Rückbereichen häufig anzutreffenden Abstellanlagen (z. B. Müllsammelstellen, Parkplätze und Radabstellanlagen) Gegenstand der Betrachtung.

Die zu Teilen erhaltene Stadtbefestigung ist als historisches Element sehr prägend und sichtbarer Teil der Geschichte Bergheims. Diesem Erscheinungsbild entsprechend sind einzelne Parameter als Gestaltungsvorgabe für private

Einfriedungen heranzuziehen und aufeinander abzustimmen. Auch ist stets der Zusammenhang mit dem Gebäude herzustellen, dabei sollten Einfriedungen dem Gebäudestil entsprechen und als Einheit zu erkennen sein. Einfriedungen sollten eine transparente und leichte Gestaltung in seitlichen und rückwärtigen Bereichen aufweisen. Die Kombination von Zaun mit Natursteinmauer bzw. Mauersockel ist ebenfalls möglich. Historisch betrachtet sind grenzständige Gebäude an der Straße durch massive Mauern und Toranlagen räumlich abgetrennt. Diese Art der Einfriedung ist aus der geschlossenen Bebauung im historischen Stadtgrundriss abzuleiten. Vorhandene historische Einfriedungen sind in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten bzw. wiederherzustellen und zu pflegen. Notwendige Sichtflächen an Einmündungen müssen freigehalten werden. Als Abdeckung von Mauern sind senkrecht geschichtete Mauerlagen (Rollschichten) und

Natursteinabdeckungen vorzusehen.

Die derzeit in der Kreisstadt Bergheim existierenden Einfriedungen zeigen eine große Bandbreite von unterschiedlichsten Elementen. Sie unterscheiden sich sowohl in ihrer Dimension als auch der äußeren Erscheinung stark. Die häufig zu erkennenden Kombinationen aus mehreren Elementen überfrachten den öffentlichen Raum und lassen einzelne Bereiche ungeordnet erscheinen. Daraus resultierend sind bei Einfriedungen privater Gärten und Hofflächen nachfolgende Parameter zwingend zu vermeiden:

UNERWÜNSCHT:

- Einfriedungen aus Holz oder Kunststoff, ebenso Flechtkonstruktionen oder Konstruktionen mit eingeflochtenen farbigen Textilien zum Sichtschutz,
- zum öffentlichen Raum hin sichtbare Betonsockel, Beton-



Abbildung 74 Historisches Vorbild



Abbildung 75 Kombination aus Mauer und Zaun



Abbildung 76 Materialgleichheit bei Fassade und Einfriedung

palisaden, Drahtzäune, Metall-Polygonzäune, Betonkunststein, Jägerzäune sowie glänzende, spiegelnde oder reflektierende Zäune,

- gebietsuntypische und nicht heimische Gehölze/ Bepflanzungen (z. B. Bambus, Koniferen).

ERWÜNSCHT:

- Einfriedungen sind bei historischer Begründung als Mauern aus Naturstein (Bruchstein), behauenen Steinen oder im Material der Fassade (Klinker) auszuführen, zusätzlich sind schmiedeeiserne Zäune oder Laubhecken als Kombination zulässig.
- Als Teil eines grünen Wohnumfeldes sind Hecken in heimischen Gehölzen (z. B. die Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Buchsbaum, Berberitzen) herzustellen, Kombinationen mit schmiedeeisernen Zäunen oder Stahlgitterzäunen sind zulässig.
- Die Höhe der Einfriedungen/He-

cken sollten 1,20 m nicht überschreiten. Für die rückwärtig an den öffentlichen Straßenraum grenzenden Gartenzonen ist eine maximale Höhe von 2,00 m gestattet.

- Laubhecken können auf der dem Gebäude zugewandten Seite ausnahmsweise durch Zäune in Höhe der Einfriedung/Hecke jedoch bis max. 1,0 m Höhe ergänzt werden (Tierschutz).

Dem historischen Stadtbild entsprechend sind für den gestalterisch sensiblen Kernbereich jegliche Einfriedungen dem jeweiligen Baukörper und seiner Umgebung anzupassen. Neu herzustellende Einfriedungen innerhalb der Denkmalbereichssatzung sind in zeichnerischer Form bei der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen. Hierbei müssen Material, Farbgebung und Höhenentwicklung definiert werden. Es ist auf die Pflege und den Erhalt zu achten, um ein ansprechendes Gestaltungs-

bild sicherzustellen. Im Bereich der Fußgängerzone sind in Bezug auf Abgrenzungen und Sichtschutzelemente die jeweiligen Vorgaben beginnend ab Seite 59 (Kapitel Abgrenzungen - Windschutz) zu berücksichtigen.



Abbildung 77 Natursteinmauer mit Natursteinabdeckung



Abbildung 78 Sichtschutz durch heimische Gehölze



Abbildung 79 Blick in die Fußgängerzone, Kreisstadt Bergheim

IMMOBILIENBERATUNG UND VERFAHRENSFRAGEN

ANSPRECHPARTNER STEHEN BEREIT

KONTAKT

Wer sein Haus modernisieren möchte, sollte sich vor Beginn entsprechender Planungen an einen „Quartiersarchitekten“ wenden. Dies sind Architekten, die im Auftrag der Kreisstadt Bergheim für eine Immobilien-Erstberatung kostenlos zur Verfügung stehen. Die Quartiersarchitekten beraten sowohl zu gestalterischen und bautechnischen Fragen als auch zu möglichen Förderungen. Ansprechpartner finden sich unter:

Informationen zum Hof- und Fassadenprogramm sowie zur Gestaltungsfibel im:

Citybüro:

Hauptstr. 55, 50126 Bergheim

Öffnungszeiten:

Mo. und Mi: 10-16 Uhr

Di.: 10-14 Uhr

Do.: 14-18 Uhr

Tel: 02271- 56971- 62

Mail: innenstadtmanagement@bergheim.de

Internet: www.bergheim.de

Antragstellung für Mittel aus dem Hof- und Fassadenprogramm bei:

Kreisstadt Bergheim Fachbereich 6 Stadtentwicklung, Abteilung 6.1

Planung und Umwelt:

Bethlehemer Str. 9-11, 50126

Bergheim

Mail: stadtplanung@bergheim.de

Untere Denkmalbehörde:

Bethlehemer Str. 9-11, 50126

Bergheim

Tel: 02271- 89-620

Mail: denkmalschutz@bergheim.de

ABLAUF UND VORBEREITUNG

Die Immobilienberatung beginnt mit einer Besichtigung der Immobilie durch einen Quartiersarchitekten. Wichtig ist, dass bei der Besichtigung alle verfügbaren Unterlagen zur Immobilie (Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten) zur Verfügung stehen und alle Nutzungseinheiten zugänglich sind. Das weitere Beratungsverfahren durchläuft dann folgende Arbeitsschritte (die evtl. erforderlichen Genehmigungsverfahren sind davon unberührt):

- Ermittlung der erforderlichen -und/ oder sinnvollen Modernisierungsmaßnahmen,
- Erstellung einer überschlüssigen Kostenschätzung,

- Prüfung der grundsätzlichen Fördermöglichkeiten,
- soweit erforderlich: Prüfung der Übereinstimmung der geplanten Maßnahmen mit bestehenden Satzungen und/oder Genehmigungen durch das Bauaufsichtsamt,
- Abstimmung mit der Bauaufsicht zur Frage, ob für die evtl. vorgesehenen Maßnahmen ein baurechtliches Verfahren erforderlich ist (falls ja, muss ein zu beauftragender Projektarchitekt dieses Genehmigungsverfahren betreuen),
- Berechnung der möglichen Förderhöhen,
- Einholung von Angeboten für die zu fördernden Leistungen und Zusammenstellung der zu erwartenden Kosten,
- Genehmigung der Förderung,
- Durchführung der Maßnahmen,
- nach Abschluss der Maßnahmen: Prüfung der Übereinstimmung der durchgeführten Maßnahmen.

VORGEHEN BEI DENKMÄLERN UND INNERHALB DES DENKMALBEREICHES

Das Denkmalschutzgesetz NRW gibt vor, dass für die bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung von eingetragenen Denkmälern, in deren Umfeld und in einem rechtskräftigen Denkmalbereich die Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde eingeholt werden muss. Dementsprechend müssen Planungen für Gebäude, deren nähere Umgebung sowie für Gebäude, die innerhalb des Denkmalbereiches „Stadtkern Bergheim“ liegen, frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden. Einzeldenkmäler sind in der Denkmalliste der Stadt Bergheim eingetragen. Die Untere Denkmalbehörde führt die Denkmalliste und kann im Bedarfsfall Auskünfte geben. Bei der Modernisierung eines Denkmals gibt es zusätzlich steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeiten: Finanzielle Aufwendungen, die zur Erhaltung eines Baudenkmals dienen, können gemäß §§ 7 i, 10 f

und 11 b Einkommensteuergesetz (EStG) von der Einkommensteuer abgesetzt werden. Das gilt auch innerhalb des Denkmalbereiches für alle Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild von Nicht-Denkmalern, wenn die jeweilige Maßnahme im Sinne der Denkmalbereichssatzung ist.

Zuschüsse als Pauschalzuweisungen für „kleinere“ Denkmalpflegemaßnahmen bietet die Kreisstadt Bergheim als eigenes Denkmalförderprogramm an, die das Land anteilig mitfinanziert. Die Kreisstadt Bergheim gibt Ihnen gerne Auskunft darüber, ob dieses Programm angeboten wird – in der Regel durch die örtliche Untere Denkmalbehörde.

Weitere Informationen zur Denkmalförderung finden Sie auf der Homepage der Kreisstadt Bergheim unter dem Reiter Stadtentwicklung bei Denkmalschutz und im Webangebot der Bezirksregierung Köln.

Bezuschusst werden Maßnahmen, die zur Erhaltung denkmalwerter Substanz notwendig sind (Wandgemälde, Stuckrestaurierung, Erhaltung historischer Türen, Fenster, Treppenanlagen etc.). Ein Rechtsanspruch auf einen solchen Zuschuss besteht nicht. Die Vergabe von Zuwendungen von Mitteln aus dem Hof- und Fassadenprogramm ersetzt nicht den Bauantrag (so weit ein solcher nach Landesbauordnung erforderlich ist) und auch nicht andere evtl. erforderliche Genehmigungen (z. B. eine Nutzungsänderungsgenehmigung oder eine denkmalrechtliche Erlaubnis).

Wichtig: Wenn Arbeiten bereits vor der Genehmigung der Förderung durchgeführt werden, führt dies dazu, dass die Gesamtmaßnahme nicht mehr gefördert werden kann. Auch steuerliche Sonderabschreibungen sind dann nicht mehr möglich! Also daher unbedingt vor Beginn der Maßnahmen die Beantragung durchführen!



Abbildung 80 Exemplarischer Einblick in mögliche Sanierungsarbeiten, Beispiele Eschweiler

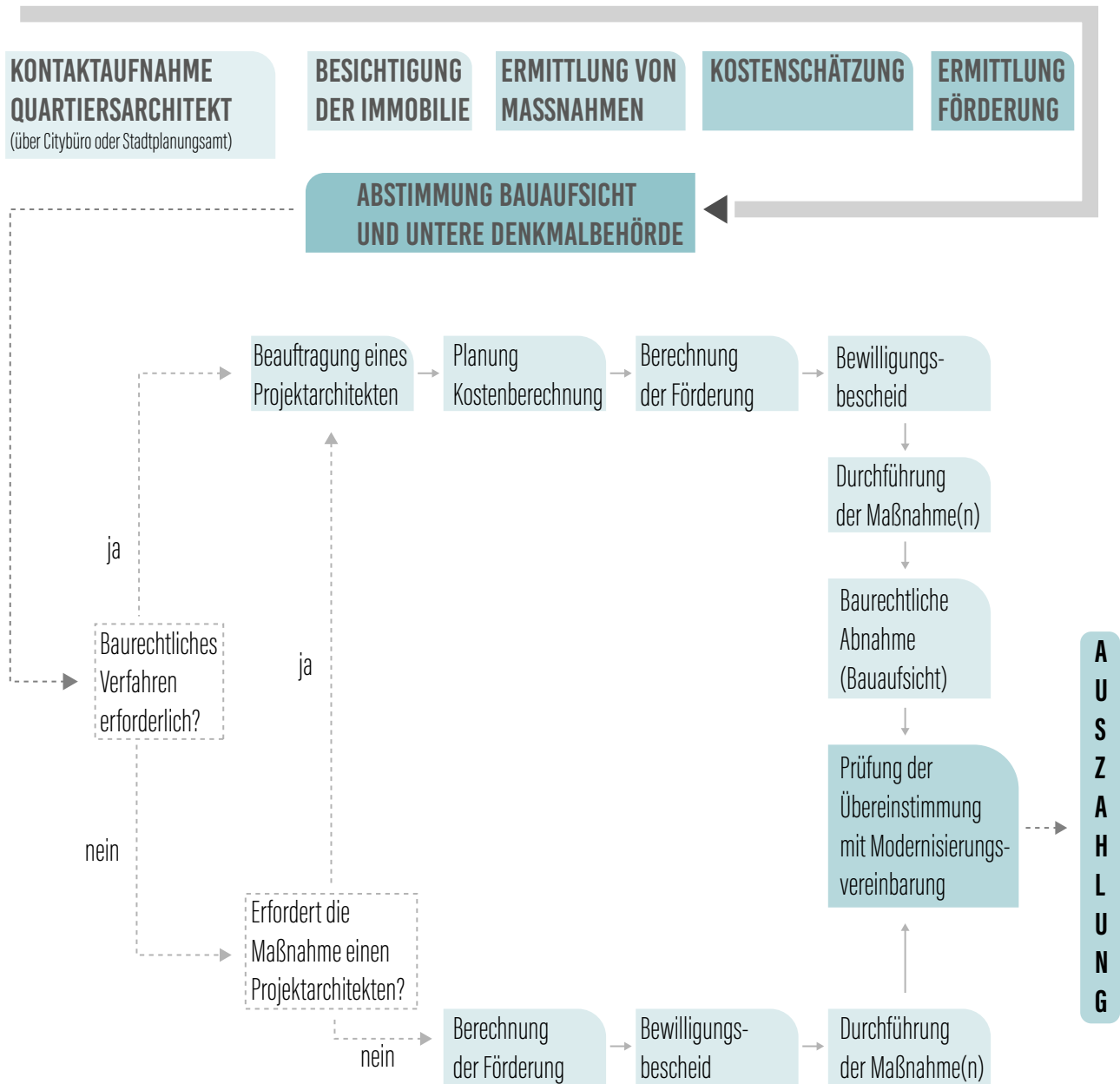


Abbildung 81 Vereinfachtes Ablaufschema einer geförderten Sanierung

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Fußgängerzone westlicher Bereich, Kreisstadt Bergheim	6
Abbildung 2 Siedlungsentwicklung der Kreisstadt Bergheim	8
Abbildung 3 Innenstadtbereich, Kreisstadt Bergheim (Stand 2019)	10
Abbildung 4 Vier Gestaltungsbereiche der Innenstadt, Kreisstadt Bergheim	11
Abbildung 5 Blick in die Fußgängerzone	12
Abbildung 6 Fußgängerzone	12
Abbildung 7 Teil der historischen Stadtmauer	12
Abbildung 8 Straßenrandbebauung an der Kölner Straße, Kreisstadt Bergheim	13
Abbildung 9 Neues Einkaufszentrum an der Kölner Straße, Kreisstadt Bergheim	13
Abbildung 10 Aachener Tor, Kreisstadt Bergheim	14
Abbildung 11 Stadtkern der Kreisstadt Bergheim	16
Abbildung 12 Fokusbereiche des Hof- und Fassadenprogramms der Kreisstadt Bergheim	16
Abbildung 13 Stadtumbaugebiet der Kreisstadt Bergheim	18
Abbildung 14 Schema zum Gebäudeaufbau sowie der Themen zur Gestaltung	21
Abbildung 15 Schema zum Gebäudeaufbau sowie der Themen zur Gestaltung	23
Abbildung 16 Vorgründerzeitbebauung, Kreisstadt Bergheim	24
Abbildung 17 Histor. Eingangssituation	25
Abbildung 18 Elemente der Erdgeschosszone	25
Abbildung 19 Erhaltenes Fassadenbild aus der Zeit des Klassizismus	25
Abbildung 20 Farbrichtwerte für Fassaden	26
Abbildung 21 Materialvorgaben	26
Abbildung 22 Gesamtübersicht zur Gestaltung des Gebäudes Altersklasse 1	27
Abbildung 23 Verzierungen der Öffnungselemente	28
Abbildung 24 Fensterformat mit feingliedriger Sprosseneinteilung	28
Abbildung 25 Einblick in die Dachlandschaft	28
Abbildung 26 Typisches Fassadenbild durch Backsteinfassade und farblich abgesetzte Fenstereinfassung	29
Abbildung 27 Gründerzeitbebauung, Hauptstraße 45-47, Kreisstadt Bergheim	30
Abbildung 28 Überformung der Erdgeschosszone, Fußgängerzone westlicher Bereich	31
Abbildung 29 Sanierter Fassadenansicht mit Werbeanlagen	31
Abbildung 30 Farbrichtwerte der Fassaden	32
Abbildung 31 Vorgaben zur Anbringung von Markisen	32
Abbildung 32 Beispiel einer gelungenen Werbeanlage	32
Abbildung 33 Gesamtübersicht zur Gestaltung des Gebäudes Altersklasse 2	33
Abbildung 34 Typische Öffnungselemente und Einfassungen	34

Abbildung 35	Denkbare Aufbauten der Dachlandschaft im Fassadenraster	34
Abbildung 36	Fassadenelemente und Auskragungen	35
Abbildung 37	Bebauung der Zwischenkriegszeit, Hauptstraße 20, Kreisstadt Bergheim	36
Abbildung 38	Beispiel einer gelungenen Werbeanlage	37
Abbildung 39	Öffnungselemente und Einfassung	37
Abbildung 40	Vorgaben zur Materialität und Farbausführung	37
Abbildung 41	Vorgaben zur Anbringung von Markisen	38
Abbildung 42	Vorgaben für Werbeanlagen	38
Abbildung 43	Gesamtübersicht zur Gestaltung des Gebäudes Altersklasse 3	39
Abbildung 44	Fenster mit Sprossen und Oberlicht	40
Abbildung 45	Dachlandschaft	40
Abbildung 46	Fassadenelemente und Dachlandschaft	41
Abbildung 47	Bebauung der Nachkriegszeit, Bethlehemer Straße 4, Kreisstadt Bergheim	42
Abbildung 48	Materialität und Farbauswahl	43
Abbildung 49	RAL Farben Putzfassade	44
Abbildung 50	Nächtliche Raumwirkung, Bethlehemer Straße 4, Kreisstadt Bergheim	44
Abbildung 51	Gesamtübersicht zur Gestaltung des Gebäudes Altersklasse 4	45
Abbildung 52	Vorgaben für Werbeanlagen	46
Abbildung 53	Erweiterung der Dachlandschaft im Bestand	46
Abbildung 54	Einladende Schaufenstergestaltung, Werbung in Einzelbuchstaben, Hauptstraße 74, Kreisstadt Bergheim	47
Abbildung 55	Einzelarchitektur, Hauptstraße 102-104, Kreisstadt Bergheim	48
Abbildung 56	Vorgaben für Werbeanlagen	50
Abbildung 57	Denkbare Erweiterung der Dachlandschaft - Loggia	50
Abbildung 58	Gesamtübersicht zur Gestaltung des Gebäudes Altersklasse 5	51
Abbildung 59	Werbeanlagen am Café Becker vor bzw. nach der Umgestaltung, Beispiel Viersen	52
Abbildung 60	Dimensionierung/Positionierung von Werbeanlagen (Flachwerbung) am Gebäude	54
Abbildung 61	Gelungene Gestaltung von Werbeanlagen, Beispiel Düren	54
Abbildung 62	Schematische Darstellung von unerwünschter Ausführung der Werbeanlagen	55
Abbildung 63	Schematische Darstellung von gewünschter Ausführung der Werbeanlagen	55
Abbildung 64	Werbeausleger, Beispiel Düren	56
Abbildung 65	Schaubild zur Dimensionierung/Positionierung von Werbeauslegern	56
Abbildung 66	Nächtliche Raumwirkung	57
Abbildung 67	Unerwünscht: Klappständer	57
Abbildung 68	Abgestimmte Möblierung der Außengastronomie, Beispiel Aachen	58

Abbildung 69	Aufstellfläche und möblierte Außengastronomie, Beispiel Aachen	60
Abbildung 70	Farbvorgaben Schirmbespannungen	60
Abbildung 71	Aufstellfläche und möblierte Außengastronomie, Beispiel Hamburg	60
Abbildung 72	Pflanzelemente im Eingangsbereich, Beispiel Maastricht	61
Abbildung 73	„private“ Bepflanzungen im öffentlichen Raum	61
Abbildung 74	Historisches Vorbild	62
Abbildung 75	Kombination aus Mauer und Zaun	62
Abbildung 76	Materialgleichheit bei Fassade und Einfriedung	62
Abbildung 77	Natursteinmauer mit Natursteinabdeckung	63
Abbildung 78	Sichtschutz durch heimische Gehölze	63
Abbildung 79	Blick in die Fußgängerzone, Kreisstadt Bergheim	64
Abbildung 80	Exemplarischer Einblick in mögliche Sanierungsarbeiten, Beispiele Eschweiler	66
Abbildung 81	Vereinfachtes Ablaufschema einer geförderten Sanierung	67

