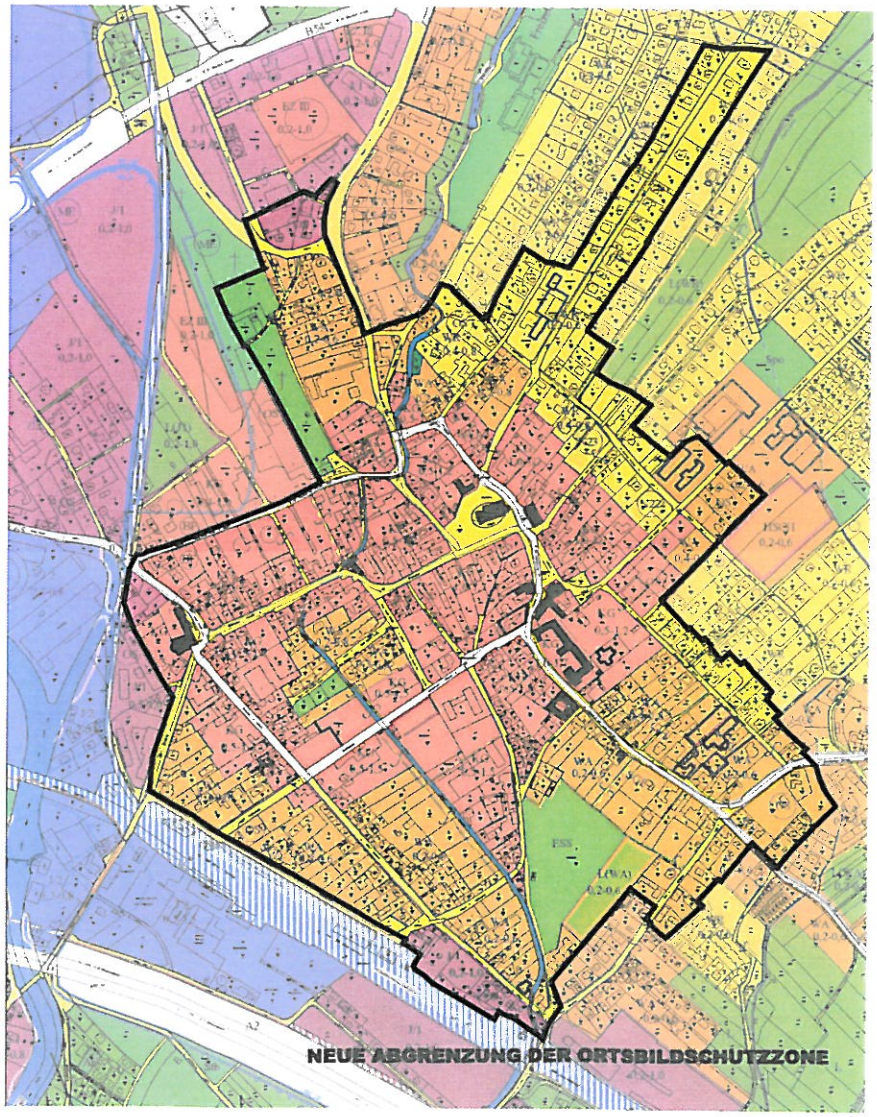
STADT GLEISDORF

ORTSBILDKONZEPT 2003



Erstellt von WALTER ARCHITEKTUR / Architekt DI Klaus Walter & Mitarbeiter
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker, 8200 Gleisdorf im November 2002

Vom Gemeinderat beschlossen am 16. Dezember 2003

A Grundlagen

- Erstmalige Schutzgebietfestlegung durch Verordnung der Stmk. Landesregierung vom 5. Juni 1989, LGBl. Nr. 57
- Änderung der Schutzgebietfestlegung durch Verordnung der Stmk. Landesregierung vom 29. April 2002, LGBl. Nr. 63
- Rechtskräftiges Stadtentwicklungskonzept 1997
- Rechtskräftiger 3.0 Flächenwidmungsplan 1997 (in Rechtskraft 28.7.1998)

B Geltungsbereich

- Verordnungsplan M = 1:5000 mit Darstellung des Schutzgebietes, Verordnung der Stmk. Landesregierung vom 29. April 2002, LGBl. Nr. 63

C Schutz- und Erhaltungsziele

Das äußere Erscheinungsbild unserer Umwelt und im speziellen des Stadtraumes unterliegt aufgrund sich ständig ändernder gesellschaftlicher, ökonomischer und politischer Rahmenbedingungen einem dauernden Prozess der Umgestaltung und Neudefinition. Durch die Verordnung eines Ortsbildschutzgebietes in entsprechender Wechselwirkung mit dem rechtskräftigen Stadtentwicklungskonzept und dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan bekennt sich die Stadtgemeinde Gleisdorf dazu, dem Aspekt des Umganges mit der für den Charakter des Ortsbildes als wesentlich und wichtig erkannten vorhandenen Bausubstanz besonderes Gewicht zu verleihen.

D Gestaltungsziele

Prägend für die städtebauliche Struktur und das Ortsbild von Gleisdorf ist die Tatsache, dass sich der Ort aus einem überwiegend von der Landwirtschaft geprägten Erscheinungsbild durch einen Vorgang der steten Veränderung und Umgestaltung in die Form entwickelt hat, in der er sich heute präsentiert und somit Bausubstanz, die unverändert deutlich mehr als zwei Jahrhunderte überdauert hat und der dadurch größere historische Bedeutung zukommt nur punktuell auftritt. Daraus folgt aber, dass die den innerstädtischen Bereich prägende Gestaltung der Bebauung aus einem relativ kurzen Zeitraum stammt und vergleichsweise einheitlich ist. Auch sind die stadträumlichen Strukturen weitgehend intakt.

Eine Sonderstellung hinsichtlich dieser Bewertung kommt dem Villengebiet entlang der Kernstockgasse zu, das durch freistehende Einzelobjekte

charakterisiert ist, denen bei unterschiedlichster Architekturauffassung ein hoher Qualitätsstandard gemein ist.

Im Hinblick auf eine für den innerstädtischen Bereich als extrem wichtig erkannte vitale Entwicklung müssen bauliche Maßnahmen, die als Konsequenz auf zeitgemäße Raumanforderungen unumgänglich sind der oben beschriebenen und als durchaus hochwertig zu bezeichnenden Situation gerecht werden.

Dies kann auf verschiedene Weise erfolgen:

- Durch eine Nutzbarmachung im Rahmen der Bestimmungen des Denkmalschutzes.

- Durch eine abstrakte Interpretation der zu lösenden Bauaufgabe mit dem Ergebnis einer dialektischen Beziehung zwischen der bestehenden Substanz und den getätigten Maßnahmen, wobei die formale Qualität, Materialwahl und Detailausbildung der vorgefundenen Situation entsprechen müssen.

- Durch die Errichtung von Neubauten, die die wesentlichen Parameter der Nachbarschaft übernehmen, aber in der Interpretation dieser Merkmale höchstmögliche technische und ästhetische Standards zur Anwendung gelangen.

- Durch die Neuerrichtung von Bauten, die die Situation vor Ort völlig frei interpretieren, aber unbedingt zu schlüssigen und argumentierbaren Lösungen zeitgenössischer Architektur oder Stadtgestaltung führen.

Um sich im Rahmen dieser angedeuteten Möglichkeiten zu bewegen und Fehlentwicklungen möglichst früh zu erkennen ist es wichtig, dass alle Bürger und im Besonderen die Liegenschaftseigentümer in der Schutzzone die Notwendigkeit des Ortsbildschutzes erkennen und die zuständigen Organe auf seiten der Stadtgemeinde zu einem möglichst frühen Zeitpunkt der Planungsphase miteinbezogen werden. Dadurch kann gewährleistet werden, dass auch kleine formale Eingriffe zur Steigerung der Qualität des Ortsbildes beitragen.

E *Bewilligungspflicht*

Bewilligungspflichtig sind sämtliche Maßnahmen an Objekten in der Ortsbildschutzzone, die das äußere Erscheinungsbild verändern wie zB Umbauten, Fassadenfärbelung oder die Auswechslung von Fenster- oder Türkonstruktionen, Anbringung von Markisen usw. aber auch Veränderungen an Nebenanlagen wie zB Einfriedungen oder Beschriftungen. Darüber hinaus sind Eingriffe im Bereich öffentlicher Flächen wie zB die Veränderung von Pflasterungen, Säulen, Beleuchtungskörpern, Bäumen und Baumgruppen, die das Ortsbild prägen bewilligungspflichtig.

F *Richtlinien*

Die Bestimmungen dieser Verordnung gelten als Richtlinien sowohl für die Planung als auch für die Beurteilung von Planungen im Rahmen von Beratungen und Bewilligungsverfahren.

G *Fassaden*

1 Fassaden sind in ihrer baulichen Gestaltung zu erhalten oder im Falle einer Erneuerung in einer Form zu gestalten die der Gebäudecharakteristik entspricht oder diese hervorhebt. Dies gilt im Besonderen für den Rhythmus der Öffnungen und ihrem Verhältnis zur geschlossenen Wand sowie vorhandene Fassadengliederungen und bestehende Unregelmäßigkeiten und Texturen.

2 Das Farbkonzept muß sowohl für das einzelne Objekt als auch im Rahmen der Betrachtung mit der Nachbarschaft ein stimmiges Gesamtbild ergeben, wobei zu reine, synthetisch wirkende oder glänzende Farbtöne zu vermeiden sind.

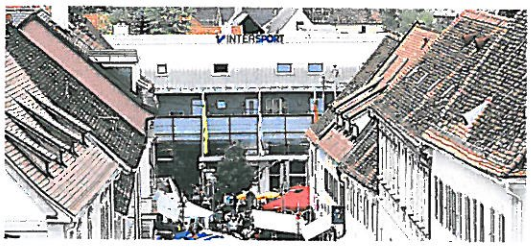
3 Sollten zusätzliche Materialien – zB im Sockelbereich – verwendet werden, müssen diese der innerstädtischen Situation gerecht werden. Beispielhaft genannt werden können an dieser Stelle Naturstein oder Glas.

4 Solartechnische Anlagen auf Fassadenflächen können bei entsprechender Gestaltung Berücksichtigung finden.

H *Dachlandschaft*

1 Grund- und Leitmotiv ist das Satteldach mit einer Neigung um 45° und einer Eindeckung aus kleinformatigem rotem oder rotbraunem Material. An städtebaulich markanten Punkten wie Ecksituationen oder Stirnseiten von Gassen sind Sonderformen zulässig, wenn in der Dachausformung spezifisch auf den Ort

reagiert wird und speziell die Höhenentwicklung an die Nachbarschaft angeglichen wird. Dies gilt auch für Gebäude mit besonderer Bedeutung wie zB Kulturbauten, die aber meist ohnehin an den oben beschriebenen Stellen im Ortsgefüge stehen.



2 Für Dächer in diesen Sonderformen sind auch andere Deckungsmaterialien möglich, wobei sie entweder unbehandelt (zB Kupfer, Zink) oder in Grautönen beschichtet verwendet werden dürfen.

3 Für Zubauten in die der Gasse oder dem Platz abgewandten Richtung sind – speziell wenn große Trakttiefen unvermeidlich sind – Flachdächer möglich, wenn der obere Abschluss im Anschlussbereich an den Bestand unter der Traufe des Bestandes liegt.
Geneigte Dachkonstruktionen, deren Neigung nicht der des Bestandes entspricht, sind in solchen Fällen nicht zulässig.

4 Dachflächenfenster sind Dachgauben vorzuziehen. Sind Gauben nicht vermeidbar, sind sie auf ein Maß zu reduzieren, dass der Abstand zwischen den Gauben deutlich größer ist als die Gaubenbreite. In diesen Fällen ist Schleppgauben oder Nurglaskonstruktionen der Vorzug zu geben.

5 Dachränder sind so zart wie technisch möglich auszubilden.

6 Solartechnische Anlagen auf Dachflächen können bei entsprechender Gestaltung bewilligt werden.

7 Loggien in Dachflächen (Dacheinschnitte) dürfen in zu öffentlichen Verkehrsflächen gerichteten, markant einsehbaren Dachflächen nicht angeordnet werden.

Fenster, Tore, Türen

1 Der Rhythmus von Öffnungen in Wänden, ihr Verhältnis zur geschlossenen Wandfläche und ihre Proportion müssen entweder an die maßgebliche bestehende Bebauung angeglichen werden oder eine spezifische Reaktion auf die Situation vor Ort erkennen lassen.

2 Markisen dürfen nur über Auslagenflächen im EG angeordnet werden. Grelle Farben sind unzulässig. Auf das Stmk. Baugesetz 1995 hinsichtlich der Überschreitung der Straßenfluchtlinie wird hingewiesen.

3 Außenliegende Sonnenschutzeinrichtungen sind entweder verdeckt zu montieren oder als möglichst zarte Konstruktion vor die Fassade zu setzen.

4 Bei allenfalls erforderlichen größeren Verglasungen ist der Rhythmus vorhandener Mauerpfeiler beizubehalten, eine vor der bestehenden Fassade durchgehende Verglasung aus Klarglas ist zulässig, wenn das oben beschriebene System aus Pfeilern und Öffnungen spürbar bleibt. In diesem Zusammenhang sind vorzugsweise Nurglaskonstruktionen auszuführen bzw. ist auf eine möglichst schmale Profilbreite bei Pfostenriegelkonstruktionen zu achten.

5 Vorhandene Umrahmungen von bestehenden Öffnungen aus Naturstein müssen erhalten bleiben und dürfen nicht durch nicht transparente Bauteile verdeckt oder überbaut werden.

6 Schilder und Aufschriften sowie Deckplatten von Torsprechanlagen etc. im Bereich von Hauseingängen sind nur bis zu einem Format von 70 x 50 cm zulässig. Mehrere dieser Einrichtungen im Bereich eines Einganges sind einheitlich zu gestalten.

7 Für Verglasungen ist prinzipiell Klarglas in neutraler Farbgebung zu verwenden. Als Akzent sind auch eingefärbte Scheiben im geringen Umfang möglich.

J *Reklame und Ankündigungssysteme*

1 Schilder, Reklameaufschriften, Werbe- und Firmenzeichen an den Fassaden dürfen durch ihre Größe und Gestaltung nicht den Baukörper, an dem sie angebracht sind, dominieren. Bei mehrgeschossigen Objekten sind sie im EG-Bereich oder unmittelbar darüber anzubringen.

2 Lichttechnisch sind beleuchtete Schriftzüge oder Schilder selbstleuchtenden Einrichtungen vorzuziehen, wobei in diesem Fall Einzelbuchstaben zu verwenden sind. Für Sonderfälle wie zB freistehende Objekte (Stelen) sind hinterleuchtete transluzente Glasquader möglich.

3 Eine Blendwirkung darf durch Leuchtreklame nicht erzielt werden, Blinkeffekte etc. sind nicht zulässig.

K *Einfriedungen*

Als Einfriedungen sind Mauern, mit einer Maximalhöhe von 2 m, Gitterkonstruktionen aus geraden Metallstäben, Metallkonstruktionen mit Füllungen aus Lochblech oder Streckmetall, sowie Bretter- bzw. Holzlattenzäune zulässig.

L *Warenausstellung auf Verkehrsflächen*

1 Das Zurschaustellen von Waren auf Verkehrsflächen ist nur gestattet, wenn
- eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der Stadtgemeinde vorliegt
- der Fußgänger-, Rad- und KFZ-Verkehr nicht behindert wird
- die Waren und erforderlichen Präsentationseinrichtungen nur während der Ladenöffnungszeiten auf den öffentlichen Flächen stehen.

2 Präsentationsmöbel haben einem von der Stadtgemeinde entwickelten formalen Konzept zu entsprechen. Diesbezügliche Richtlinien liegen im TIP-Büro Gleisdorf (Florianiplatz 6, 8200 Gleisdorf) auf.

M *Grün- und Freiflächen*

1 Bestehende charakteristische Baum- und Pflanzgruppen sind zu erhalten.

2 Im Zuge der Bewilligung von Neubauten sind Außenanlagenpläne vorzulegen.

3 Befestigte Freiflächen sind mit Beton- oder Natursteinpflaster auszuführen, wobei versiegelte Flächen auf ein Minimum zu reduzieren sind und ein größtmöglicher offener Fugenanteil erreicht werden soll.

N *Parkplätze*

Die Richtlinien für befestigte Freiflächen gelten sinngemäß auch für Parkplatzflächen. Als Mindesterfordernis hinsichtlich der Durchgrünung wird die Pflanzung von einem Laubbaum je 6 Parkplätze festgelegt.

O *Vorlage weiterer Beilagen zum Bauansuchen*

Unbeschadet der Allgemeinen baugesetzlichen Vorschriften über die Vorlage von Unterlagen mit denen das Bauansuchen zu belegen ist, sind dem Bauansuchen auf Verlangen hinsichtlich einer Abänderung oder Neugestaltung der Fassade genaue Darstellungen der geplanten Maßnahmen unter Einbeziehung der Nachbarbauten mit Angabe der Fassadenfarbe beizuschließen.

P *Schlußbestimmung*

In Analogie zum Flächenwidmungsplan und Entwicklungskonzept unterliegt das Ortsbildkonzept alle 5 Jahre einer formalen und inhaltlichen Überprüfung die gegebenenfalls unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und vor dem Hintergrund des prinzipiellen Bekenntnisses zum Ortsbildschutz zu Modifikationen führen kann.

Q *Fördermöglichkeiten*

1 Die Stadt Gleisdorf fördert Fassadenfärbelungen die nachweislich in Übereinstimmung mit den Intensionen des Ortsbildschutzes vorgenommen werden mit € 2,91 je m² Straßenansichtsfläche (ohne Abzug von Öffnungen).

2 Im Rahmen von Bauberatungen ist es möglich, geplante Vorhaben durch den Ortsbildsachverständigen vorbegutachten zu lassen und sich hinsichtlich ihrer Bewilligungsfähigkeit, was den Ortsbildschutz betrifft, abzusichern.

Fotos
Walter Architektur (11), ©Stadt TIP Gleisdorf/Peter Philipp (5), Margharita Spiluttini (1)
Layout
Barbara Baumgartner