

GESTALTUNGSLEITLINIEN | Historische Altstadt Warendorf



Gestaltungsleitlinien Historische Altstadt Warendorf

Stadt Warendorf
Dezernat III
Amt 63 - Bauordnung und Denkmalpflege
Freckenhorster Straße 43
48231 Warendorf

in Kooperation mit
Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH
Hölder Burgstraße 11
44263 Dortmund
www.pesch-partner.de

Dipl. Ing. Gerold Kalkowski
Dipl. Ing. Ina Schauer
Dipl. Ing. Frank Boberg
Dipl. Ing. Niklas Förstemann

Warendorf, Januar 2021
**Mit Anpassungen an geänderte
Gestaltungssatzung vom August 2023**

ANLASS UND ZIELE	4
AUFBAU DER GESTALTUNGSSATZUNG	5
TEIL I GESTALTUNGSLEITLINIEN	6
§ 4 GRUNDSÄTZE DER GESTALTUNG	7
§ 5 ABSTANDSFLÄCHEN / BAUFLUCHTEN / TRAUFGASSEN	8
§ 6 BAUKÖRPER	9
§ 7 DACHGESTALTUNG	10
DACHFORMEN	10
DACHAUFBAUTEN	11
TECHNISCHE DACHAUFBAUTEN	12
§ 8 GESTALTUNG DER FASSADEN	13
FASSADENGLIEDERUNG	14
ÖFFNUNGEN IN BESTEHENDEN GEBÄUDEN UND NEUBAUTEN	15
EIN- UND UMBAUTEN VON SCHAUFENSTER	16
VORBAUTEN	17
SOCKELZONE	17
FASSADENMATERIAL UND - FARBE	18
§ 9 MARKISEN UND ROLLLÄDEN	19
§ 10 EINFRIEDUNGEN, EINSTELLPLÄTZE, STELLFLÄCHEN, NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN	20
§ 11 WERBEANLAGEN, WARENAUTOMATEN	21
TEIL II: BEISPIELHAFTE VERÄNDERUNG VON GEBÄUDEN	22
TEIL III: ABBILDUNGSVERZEICHNIS	26

ANLASS UND ZIELE

Die Innenstadt von Warendorf zählt zu den besterhaltenen und wertvollsten historischen Stadtkernen in Nordrhein-Westfalen. Bemerkenswert sind vor allem die Vielzahl der bewahrten historischen Gebäude und Baudenkmäler sowie der Stadtgrundriss, welcher in seiner jetzigen Form seit dem 13. Jahrhundert nur geringfügig verändert wurde. Von hoher städtebaulicher Prägnanz sind insbesondere der Marktplatz mit seinen prächtigen Bürger- und Kaufmannshäusern sowie die Stadtsilhouette, in der die markanten Türme von Marienkirche und St. Laurentius herausragen.

Die gestalterische Qualität des historischen Zentrums ist von großer Bedeutung für die gesamte Stadt Warendorf. Sie ist entscheidend für die Lebens- und Wohnqualität der Bewohner sowie für die Identifikation der Warendorfer mit ihrer Stadt. Insgesamt steht knapp ein Drittel der rund 900 Gebäude im historischen Kern unter Denkmalschutz. Nahezu alle stadtprägenden Gebäude im Stadtkern stehen unter Denkmalschutz, so die Kirchen St. Laurentius und St. Marien, die Bereiche um die Stadtingänge sowie das Bauensemble um den Marktplatz mit dem historischen Rathaus.



Darüber hinaus ist das Zentrum ein wichtiger Imageträger und entscheidender Erfolgsfaktor für Tourismus und Einzelhandel. Seit den 1970er

Jahren setzt sich die Stadt Warendorf mit zahlreichen Maßnahmen für eine Sicherung der hohen städtebaulichen Qualität in der Innenstadt ein.

Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Erhalt und Sicherung der gebäudetypischen Gestaltmerkmale als Grundlage für alle baulichen Veränderungen im Bestand
- Erhalt und Sicherung des städtebaulichen Gesamtbilds von Straßen und Plätzen
- Sicherung und Ausbau von Gestaltungs- und Nutzungsqualität im öffentlichen Raum

Insbesondere die Neubauten der letzten Jahre zeichnen sich durch eine hohe gestalterische Qualität und eine angemessene Einfügung in die historische Bebauung aus. Dies ist ein deutliches Zeichen für die Wirksamkeit der bestehenden Gestaltungssatzung.

Mit den hier vorliegenden Gestaltungsleitlinien sollen der eingeschlagene Weg einer behutsamen Innenstadtentwicklung fortgeführt werden. In den Leitlinien werden die zentralen Aussagen der bestehenden Gestaltungssatzung durch eine Vielzahl an Zeichnungen, Bildbeispielen und erläuternden Texten konkretisiert. Dies erleichtert das Verständnis für alle Beteiligten und dient somit einer vereinfachten Kommunikation zwischen Stadt, Bürgerschaft, Bauherrschaft, Architektinnen und Architekten sowie allen weiteren Akteurinnen und Akteuren.

Neben den Regelungen der Gestaltungssatzung, die diese Leitlinien erläutern möchten, sind bei Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden und in ihrem Umfeld im Regelfall denkmalrechtliche Erlaubnisse notwendig. Hierzu stehen die Kolleginnen und Kollegen der Unteren Denkmalbehörde gerne beratend zur Verfügung.

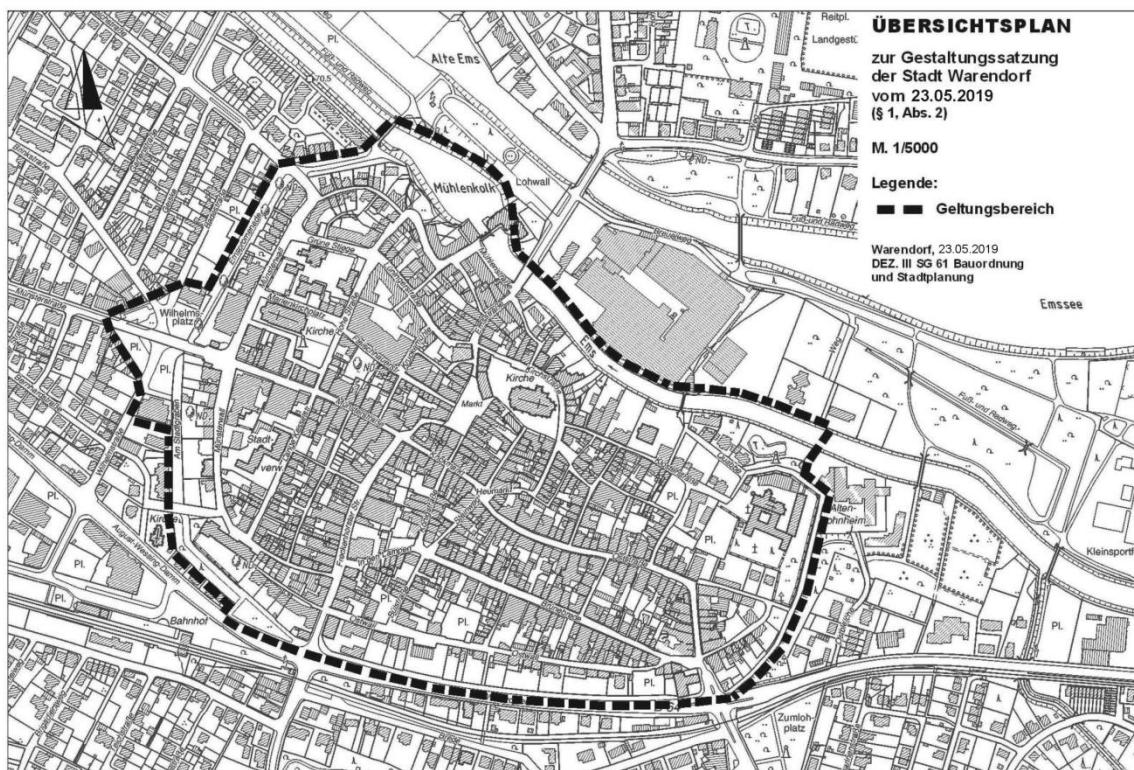
AUFBAU DER GESTALTUNGSSATZUNG

Der Inhalt der Gestaltungssatzung lässt sich in drei Teile gliedern: Sie beginnt mit der Präambel, welche ihre Notwendigkeit und ihre Bedeutung für die Warendorfer Altstadt erläutert. Im Anschluss wird der Geltungsbereich beschrieben. Dieser ist der Satzung auch in Form einer Karte als Anlage beigefügt (vgl. Abb. unten). Ebenfalls wird die rechtliche Grundlage der Satzung sowie Regelungen zur Genehmigung aus der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen hergeleitet.

Der zweite Teil setzt sich mit den gestalterischen Inhalten auseinander. Sie sind auch Bestandteil dieser Gestaltungsleitlinien und werden in den folgenden Abschnitten anschaulich beschrieben. Neben den Grundsätzen der Gestaltung werden Vorschriften für Gebäude und Gebäudeteile aufgeführt.

Im letzten Teil sind Abweichungen von der Satzung, das Schlichtungsverfahren sowie Vorschriften gegen Verstöße beschrieben.

Die aktuelle Fassung der „Gestaltungssatzung zum Schutz des Stadtbildes im historischen Stadtteil der Stadt Warendorf“ ist auf der Internetseite der Stadt Warendorf (www.warendorf.de/Wirtschaft, Bauen & Umwelt / Stadtplanung / Altstadt) abrufbar und auch bei den Sachgebieten Innere Verwaltung sowie Bauordnung und Stadtplanung einzusehen.



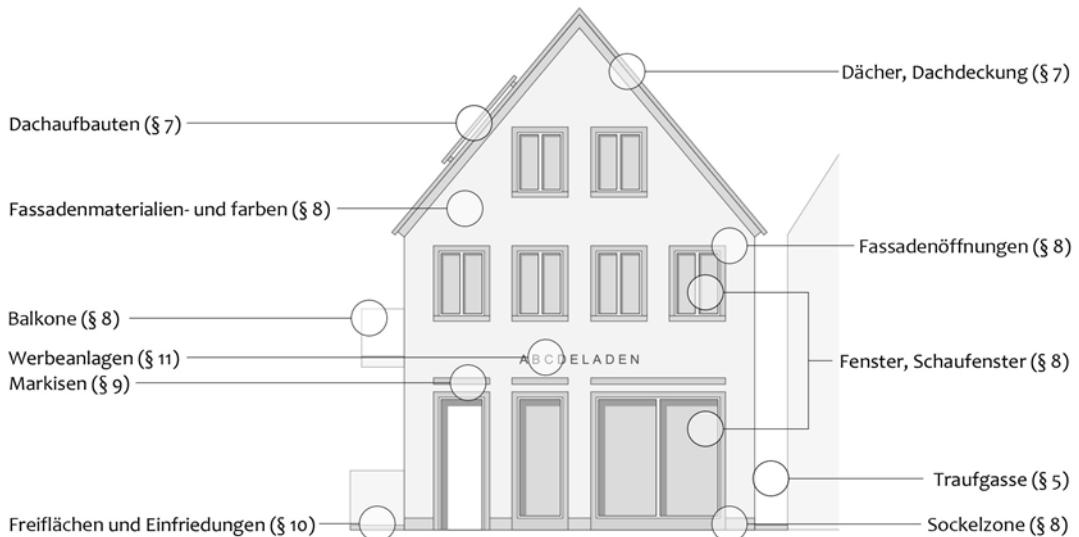
TEIL I GESTALTUNGSLEITLINIEN

Die folgenden Gestaltungsleitlinien sollen die Festsetzungen der Gestaltungssatzung erläutern und verständlich darstellen. Sie sind somit als Richtschnur für alle Baumaßnahmen, sowohl für Neubauten als auch Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden zu verstehen. Aufgrund des hohen Detaillierungsgrads der Satzung wird dabei nur auf die zentralen Aussagen und Festsetzungen eingegangen. Auf die Erläuterung vereinelter, sehr detaillierter Festsetzungen wird hierbei jedoch verzichtet. Für ein konkretes Bauvorhaben sollte immer auch der Satzungstext herangezogen werden (siehe Anlage). Zur leichteren Handhabung wurden die Gestaltungsleitlinien analog zu der Gestaltungssatzung gegliedert.

Die folgenden Unterkapitel entsprechen somit den in Klammern aufgeführten Paragraphen des Satzungstextes:

- Grundsätze der Gestaltung (§ 4)
- Abstandsflächen/Baufluchten/Traufgassen (§ 5)
- Baukörper (§ 6)
- Dachgestaltung (§ 7)
- Gestaltung der Fassaden (§ 8)
- Markisen und Rollläden (§ 9)
- Einfriedigungen, Einstellplätze, Stellflächen, nicht überbaute Flächen (§ 10)
- Werbeanlagen, Warenautomaten (§ 11)

Zusätzlich bietet die unten dargestellte Grafik einen schnellen Überblick, welches Bauteil eines Gebäudes in welchem Kapitel bzw. Paragraphen behandelt wird.

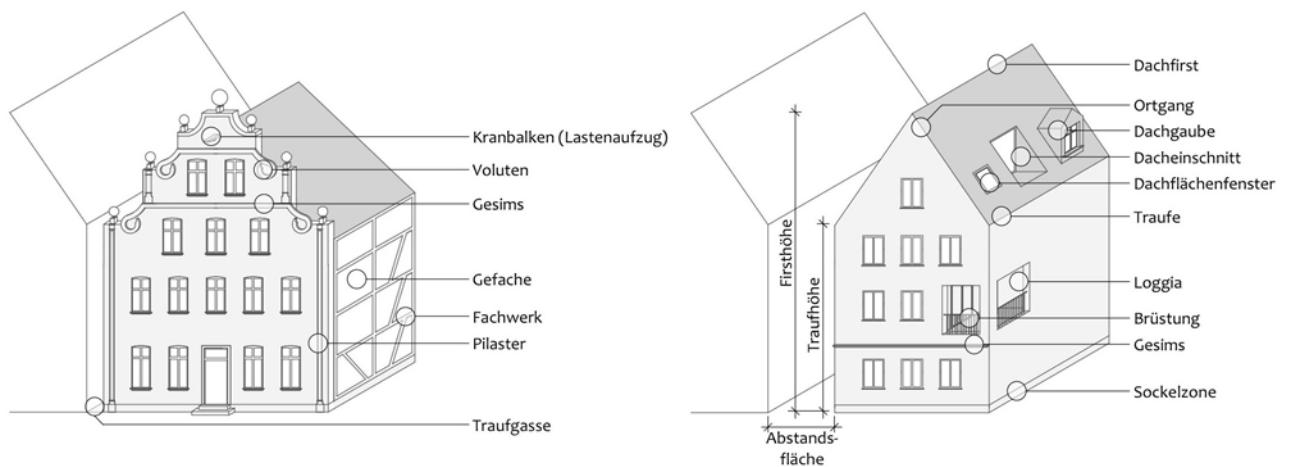


§ 4 GRUNDSÄTZE DER GESTALTUNG

Zentraler Grundsatz für alle Gestaltungsfragen ist die Sicherung eines harmonischen, altstadtgerechten Stadtbildes. Neubauten müssen sich in die prägende Bebauung der Umgebung einfügen. Bei Umbauten müssen die erhaltenswerten Eigenarten des Gebäudes bewahrt werden, sodass wichtige bauliche Elemente (bspw. sichtbares Fachwerk, spezielle Ornamentik, wichtige Bauteile) nicht entfernt, verändert oder überdeckt werden dürfen.

Sowohl die Satzung als auch die Leitlinien zielen auf eine Architektursprache, die sich an der für Warendorf prägenden Architektur der historischen Stadthäuser – insbesondere der vor 1900 errichteten, giebelständigen und verputzten Gebäude – orientiert.

Eine besondere Herausforderung stellt der Umgang mit Gebäuden aus den Epochen der „Nachkriegszeit“ (1945 bis 1960) sowie der „Stadtansiedlung“ (1970 bis 1990) dar. Viele dieser Bauten bilden in ihrer Gestaltung einen deutlichen Bruch mit der bis dato herrschenden Bautradition und wirken teilweise als Fremdkörper in der Stadt. Bei einem Umbau oder einer Fassadenumgestaltung an diesen Gebäuden muss ein Kompromiss zwischen einer stadtbildverträglicheren Gestaltung und einer Wahrung der spezifischen Merkmale dieser Epochen gefunden werden. Eine allzu stringente Übertragung historischer Merkmale auf die Bauten (z. B. Sprossenfenster für großformatige Fensterflächen) führt selten zu überzeugenden Ergebnissen.

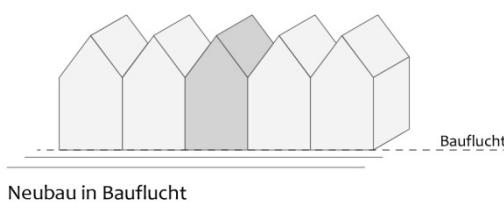


TEIL I: GESTALTUNGSLEITLINIEN

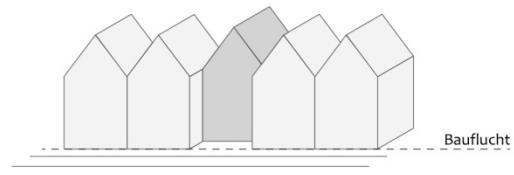
§ 5 ABSTANDSFLÄCHEN / BAUFLUCHTEN / TRAUFGASSEN

Zu den wichtigen Merkmalen von Altstädten zählen sowohl die geschlossenen Baublöcke und die daraus resultierenden geschlossenen Straßenräume als auch eine Bebauung mit einer sehr hohen Dichte. Aus diesem Grund sind Gebäude in historischen Innenstädten von mehreren baurechtlichen Vorgaben hinsichtlich ihrer Abstandsfläche zu Nachbargebäuden befreit. Die räumliche Begrenzung von Neu- und Umbauten in der Warendorfer Innenstadt soll den historischen Vorgaben entsprechen oder sich aus ihnen entwickeln.

Als maßgebliche Bauflucht gelten somit das Vorgängergebäude oder die Nachbargebäude. Abweichungen von der Bauflucht sind nur bis zu einem halben Meter möglich. Das für Warendorf typische Motiv der Traufgasse soll auch bei Neu- und Umbauten erhalten bleiben. Aus diesem Grund soll ein Seitenabstand von bis zu einem halben Meter zur Grundstücksgrenze freigehalten werden. Falls das Gebäude auf dem Nachbargrundstück bis an die Grundstücksgrenze heranrückt, muss ein Mindestabstand von 0,8 m eingehalten werden.



Neubau in Bauflucht



Zurückspringender Neubau

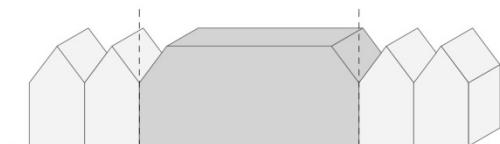
§ 6 BAUKÖRPER

Ein weiteres prägendes Merkmal der Warendorfer Altstadt ist die Aufteilung der Baublöcke in eine Vielzahl relativ schmaler Parzellen mit ähnlichem Zuschnitt. Hieraus resultiert das typische Straßenbild mit vielen unterschiedlichen Gebäuden, die aber in ihren Abmessungen und ihren Gestaltungsprinzipien relativ einheitlich sind. In der Vergangenheit waren großmaßstäbliche Bauten, die mehrere Parzellen oder einen ganzen Baublock einnehmen, nur der Kirche oder der Obrigkeit vorbehalten.

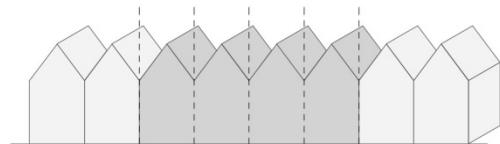


Um das ortstypische Straßenbild zu erhalten, muss die Abmessung eines neuen Baukörpers aus der geschichtlich geprägten Parzellenstruktur entwickelt werden. Wenn Neubauten die historischen Abmessungen nicht einhalten können, muss der Baukörper entsprechend gestalterisch gegliedert werden. So können größere Bauvorhaben, die mehrere Parzellen umfassen, optisch in Teilsegmente unterteilt werden.

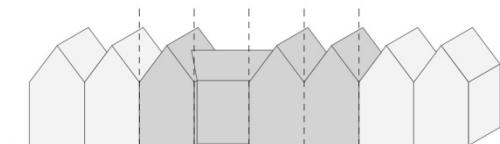
Eine solche Gliederung des Baukörpers muss allerdings von innen heraus entwickelt sein, eine bloß oberflächliche Rhythmisierung der Fassade führt oft zu wesentlich schlechteren Ergebnissen als gut in Szene gesetzte große Volumen.



Großmaßstäblicher Neubau
ohne Gliederung der
Dachlandschaft



Großmaßstäblicher Neubau mit Gliederung
der Dachlandschaft (Beispiel 1)



Großmaßstäblicher Neubau mit Gliederung
der Dachlandschaft (Beispiel 2)

TEIL I: GESTALTUNGSLEITLINIEN

§ 7 DACHGESTALTUNG

Die einheitliche Dachlandschaft ist für das Erscheinungsbild der Warendorfer Innenstadt von großer Bedeutung. Dächer mit glasierten oder grellfarbigen Eindeckungen können optisch so dominant wirken, dass das gestalterische Zusammenspiel mit den benachbarten Dächern gestört wird. Auch stark abweichende Dachformen und -neigungen, unangemessen große Dachaufbauten, -einschnitte und -rücksprünge können diese Wirkung hervorrufen.



DACHFORMEN

Der Verlauf und die Höhe des Firsts und der Traufe sollen aus der Umgebung, also aus dem vorhandenen Straßenzug und dem benachbarten Baukörper entwickelt werden. Typische Warendorfer Dachformen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer. Flachdächer sind daher in der Altstadt nicht zulässig. Der Neigungswinkel der Dächer sollte, nach historischem Vorbild, zwischen 45° und 60° liegen. Der Dachüberstand darf an der Giebelseite nicht mehr als 15 cm und an der Traufseite nicht mehr als 30 cm betragen.



Die Dacheindeckung soll aus nicht glasierten Tonziegeln oder Betondachsteinen im Farnton rot bis braun ausgeführt werden. Typischerweise werden in Warendorf Hohlpfannen-Ziegel verwendet. Andere Ziegel sind auch zulässig, wenn sie sich in die Umgebung einfügen.



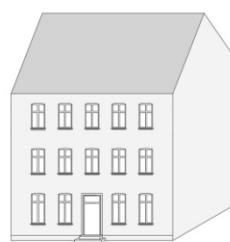
Walmdach (giebelständig)



Krüppelwalmdach (giebelständig)



Satteldach (giebelständig)



Satteldach (traufständig)

TEIL III: ABBILDUNGSVERZEICHNIS

DACHAUFBAUTEN

Dachgauben sind bis zu einer Breite von 2,0 Meter zugelassen und können als Walm-, Spitz sowie Schleppgaube oder als Zwerchgiebel / -haus ausgeführt werden. Der Abstand zum Ortsgang muss bei traufständigen Häusern mindestens 1,5 m und bei giebelständigen Häusern mindestens 2,5 m betragen.

In Material- und Konstruktionswahl sollen sich die Dachaufbauten harmonisch in die Dachlandschaft einfügen. Eine Verkleidung mit Dachziegeln wird daher bevorzugt, möglich ist aber auch eine angemessene Ausführung mit Holz, Metall oder Fassadenplatten in der Farbe der sonstigen Dacheindeckung. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur auf der straßenabgewandten Dachseite zulässig.



Historische Zwerchgiebel und Spitzgaube



Neubau mit Spitzgauben



Walmgaube



Spitzgaube



Schleppgaube



Zwerchgiebel / -haus

TEIL III: ABBILDUNGSVERZEICHNIS

TECHNISCHE DACHAUFBAUTEN

Technische Dachaufbauten wie zum Beispiel Antennen, Parabolantennen, usw. dürfen nur auf der vom Straßenraum abgewandten Seite des Daches installiert werden.

Analog zu den Dachgauben sollen sich auch die technischen Aufbauten in ihrer Material- und Konstruktionswahl (Farbe, Struktur und Oberfläche) harmonisch in die Dachlandschaft einfügen. Da das Erscheinungsbild der Dachlandschaft innerhalb der Altstadt erhalten bleiben soll, empfiehlt es sich, diese Anlagen wenn möglich auf untergeordnete, nahestehende Nebengebäude oder auf für das Erscheinungsbild unerhebliche Anbauten zu montieren.

Ergänzung:

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 15.06.2023 die Neufassung der für die Altstadt geltenden Gestaltungssatzung beschlossen.

Die Gestaltungssatzung regelt das Bauen und Verändern von Bauten im historischen Stadtkern und somit auch die Verwendung von Solar-Dachziegeln und die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Zwar erleichtert die neue Satzung den Einsatz regenerativer Energien, jedoch ist auch das Denkmalrecht zu beachten. Das Denkmalschutzgesetz erfordert eine Abstimmung, wenn es sich bei dem Gebäude um ein Denkmal handelt oder wenn die Maßnahme in der Nachbarschaft eines oder mehrerer Denkmäler geplant ist.

Sie möchten in der Altstadt eine Photovoltaik-/Solaranlage errichten? Dann setzen Sie sich bitte frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Warendorf (Telefon: 02581/54-1616, Mail: denkmal@warendorf.de) in Verbindung. Dort werden Sie zur denkmalrechtlichen Erlaubnis und der denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit einer PV-Anlage beraten.



TEIL I: GESTALTUNGSLEITLINIEN

§ 8 GESTALTUNG DER FASSADEN

Die dicht aneinander gereihten Straßenfassaden definieren den öffentlichen Raum der Altstadt. Die Anordnung von Fenstern, Türöffnungen, Dach und schmückenden Elementen entscheidet darüber, ob das Stadtbild harmonisch wirkt. Durch die vertikale und horizontale Gliederung einer Fassade kann eine ausgewogene Beziehung zwischen den Gebäuden unterschiedlicher historischer Epochen hergestellt werden, auch wenn sie sich in Konstruktion, Material und Farbe unterscheiden.

Typisch für die historischen Bauten in Warendorf sind die Fassadenverzierungen (Ornamentik). Insbesondere bei den repräsentativen Stadthäusern sowie den Gebäuden aus der Gründerzeit / Jahrhundertwende findet sich oft eine schmuckvolle Gestaltung von Giebeln und Gesimsen. Hervorzuheben ist die Bebauung am Markt, die sich durch ihre aufwändig gestalteten Fassaden mit einer Vielzahl an unterschiedlich geformten Schmuckgiebeln besonders hervorheben. Die Bauten späterer Epochen zeichnen sich durch deutlich schlichtere Fassadengestaltungen mit dezent gestalteten Elementen aus.

Bei Neubauten beruht die zeitgenössische Auseinandersetzung mit der historischen Nachbarschaft auf der Interpretation der erkannten Gestaltungsprinzipien. Wichtige Bezugspunkte sind dabei Fensterachsen, Fassadenaufteilung und Öffnungsmaße. Dabei werden diese Elemente jedoch nicht einfach in den Neubau kopiert, sondern ihre prinzipielle Ordnung in zeitgemäße Gestalt, Konstruktion und Material übertragen. Üblich für die Warendorfer Altstadt ist die Ausbildung einer Lochfassade (massive Außenwand in der klar abgegrenzte Fenster- und Türöffnungen vorhanden sind) mit einem deutlich vertikalen Bezug von Fenstern, Schaufenstern, Türen und sonstigen Gestaltungselementen.

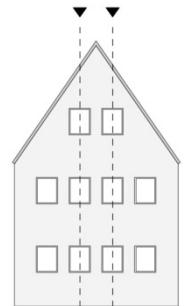


TEIL III: ABBILDUNGSVERZEICHNIS

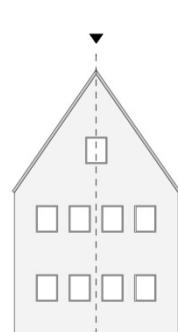
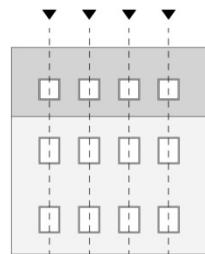
FASSADENGLIEDERUNG

Zur Wahrung des typischen Erscheinungsbildes der Warendorfer Altstadt sind alle straßenseitigen Fassaden als Lochfassade (siehe Definition auf S. 12) auszuführen. Alle Öffnungen müssen als stehendes Format (siehe Abbildung auf S.14) angeordnet werden. Dabei sind durchlaufende Schaufenster- oder Fensterbänder sowie Arkaden (Bogengang) unzulässig.

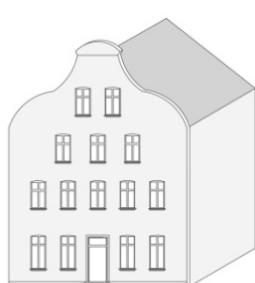
Grundsätzlich sollten alle Fassadenöffnungen einen relativ strengen axialen Bezug haben. Fassaden mit unregelmäßigen Öffnungen sind für die Warendorfer Bautradition untypisch.



Streng axiale Fassaden



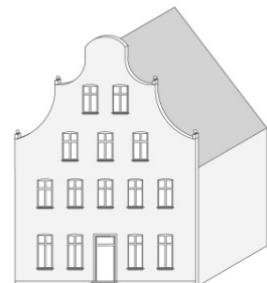
Fassaden mit versetzten Fenstern im DG



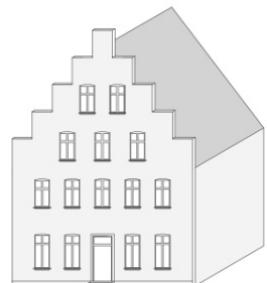
Schweifgiebel Typ 1



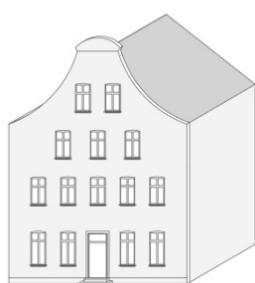
Dreiecksgiebel Typ 1



Schweifgiebel Typ 3



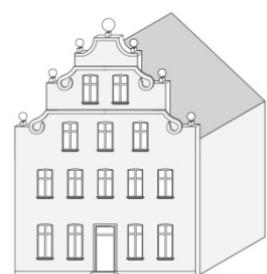
Stufengiebel (Typ 1)



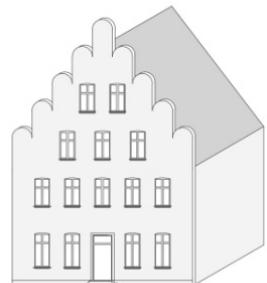
Schweifgiebel Typ 2



Dreiecksgiebel Typ 2



Volutengiebel



Stufengiebel (Typ 2)

TEIL III: ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ÖFFNUNGEN IN BESTEHENDEN GEBÄUDEN UND NEUBAUTEN

Traditionell werden in Warendorf nur weiße Holzfenster verwendet; daher sollte dies auch bei Neu- und Umbauten berücksichtigt werden. Fenster sollen durch eine Aufteilung in zwei Flügel und/oder durch Fenstersprossen gegliedert werden. Insbesondere die Fachwerkhäuser und die historischen Stadthäuser verfügen oft über kunstvoll gestaltete Fenster und Türen mit einer feingliedrigen Sprossung.

Eine Übersicht, der für Warendorf üblichen Fens tergestaltungen, findet sich in der nebenstehenden Grafik. Die Sprossen sollten immer konstruktiv durchgebildet und damit „echt“ sein. Fenstersprossen-Imitate, die sich oft zwischen den Scheiben der Doppelverglasung befinden, beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Gesamtfassade. Besonders für historische Vorbilder sind sie ein unzureichender Ersatz.



-  zweifügelig, ohne Sprossen
-  zweifügelig, ohne Sprossen, mit Oberlicht / Kämpfer
-  zweifügelig, einfache Sprossung
-  zweifügelig, einfache Sprossung, mit Oberlicht / Kämpfer
-  zweifügelig, mit gesprostem Oberlicht / Kämpfer
-  zweifügelig, feingliedrige Sprossung (Kreuzsprosse)
-  zweifügelig, feingliedrige Sprossung (Kreuzsprosse), mit Oberlicht / Kämpfer
-  zweiflügelig, bodentief ("französisches Fenster") mit Geländer, nur bei modernen Gebäuden

-  Segmentbogen
-  Rundbogen
-  Sturz (Ziegelstein)
-  Sturz (Betonfertigteil)
-  "Stehendes" Fensterformat
-  "Liegendes" Fensterformat

TEIL III: ABBILDUNGSVERZEICHNIS

EIN- UND UMBAU VON SCHAUFENSTERN

Fußgängerzonen sind ohne Schaufenster nicht vorstellbar. Es besteht aber die Gefahr, dass sich Erdgeschosszonen „verselbstständigen“ und sich untereinander gestalterisch angleichen, wenn wiederkehrende Schaufensterformate ohne Rücksicht auf die Struktur der jeweiligen Obergeschosse eingebaut werden. Daher soll die vertikale Gliederung der Obergeschosse durch die Lage der Fassadenöffnungen sowie durch Stellung von Pfeilern und Wänden im Erdgeschoss aufgenommen werden.

Verspiegelte und farbige Gläser können optisch so dominant sein, dass die Gesamtwirkung der Fassade sowie die Fassaden der Nachbargebäude beeinträchtigt werden. Auch Glasbausteine, Ornament-, Draht- sowie Guss- und Pressgläser können diese ungewünschte Wirkung hervorrufen.

Auch das großflächige Verkleben, Verhängen oder Streichen von Schaufensterflächen ist auf die Dauer eines Umbaus oder einer Neudekoration zu beschränken.



TEIL III: ABBILDUNGSVERZEICHNIS

VORBAUTEN

Wohnen gehört zu den Grundfunktionen einer vitalen Innenstadt, Zentren ohne Wohnungen verwandeln sich nach Geschäftsschluss zu öden „Geisterstädten“. Dabei tragen Balkone wesentlich zur Steigerung der Wohnqualität einer innerstädtischen Wohnung bei.

Bei den historischen Gebäuden innerhalb der Warendorfer Altstadt gibt es grundsätzlich keine Balkone, wodurch sie einen gestalterischen Fremdkörper darstellen, wenn sie sich direkt an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Gebäudeseiten befinden. Aus diesem Grund sind Balkone, Kragdächer (fast waagerecht verlaufendes Dach, das nur an einer Seite mit dem Gebäude fest verbunden ist) und andere Vorbauten an der Straßenseite unzulässig.

Erker, Schaufenstervorbauten sowie Vordächer, z. B. als transparente Stahl-Glaskonstruktionen, können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie den Gesamteindruck der Fassade nicht beeinträchtigen.



SOCKELZONE

Bei den historischen Gebäuden in der Altstadt stellt die deutlich erkennbare Sockelzone ein einheitliches und daher wichtiges Merkmal dar. Die Sockel sollen - in Anlehnung an die farblich abgesetzten Fensterlaibungen - durch die Materialwahl oder die Farbe einen Kontrast zur restlichen Fassade darstellen. Die Höhe der Sockelzone soll dabei 0,6 m nicht überschreiten.



TEIL III: ABBILDUNGSVERZEICHNIS

FASSADENMATERIALIEN UND -FARBEN

Die Übernahme der vor Ort üblichen Fassadenausführungen bietet eine nahe liegende Möglichkeit, Beziehungen zur Geschichte und zur Umgebung herzustellen.

In der Warendorfer Altstadt findet sich eine Vielzahl von Bauten aus den letzten Jahren mit zeitgemäßen Putzfassaden, die sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Falsch wäre es jedoch, wenn bei Neubauten lediglich die Oberfläche der historischen Gebäude imitiert wird, während Inhalt und Konstruktion längst modernen Gesetzen gehorchen. Manche historische Bauweisen und Materialien sind heute aus wirtschaftlichen Gründen nur noch in Ausnahmefällen zu realisieren oder haben sich baugeschichtlich überlebt. Insbesondere die Verkleidung von Fassaden mit „Blendfachwerk“ ohne jegliche konstruktive Funktion verfälscht das Bild der Innenstadt.

Grundsätzlich werden Fassaden gemäß der örtlichen Tradition als Putzfassaden ausgebildet. Sichtbares Ziegelmauerwerk wurde erst mit den Bauten der Gründerzeit / Jahrhundertwende eingeführt. Um diese Bautradition weiterzuführen, sind Fassaden generell als geplättete oder geschiebte Putzfassaden auszuführen. Bei Scheibenputz handelt es sich um einen dünnlagigen, kornstarken und strukturierten Oberputz. In Ausnahmefällen sind auch sichtbares Holzfachwerk, Ziegel- oder Natursteinmauerwerk zulässig. Bei der Gestaltung der Putzfassaden ist auf die ortstypische Farbgebung (insbesondere der Nachbarbebauung) zu achten.



Vorherrschend sind Weiß-, Rot- und Beigetöne (siehe Farbskala). Vereinzelt finden sich auch dezentre Pastelltöne in hellgrün oder hellblau. Ziegelsteinbauten oder -elemente sind in Rot oder Beige auszuführen. Lediglich kleinere Elemente können auch in dunklem Ziegelstein ausgebildet werden. Verblendungen mit Riemchen (dünne, länglich-rechteckige Platten) oder Ziegelsteinimitationen aus Kunststoff sind hingegen nicht zulässig.

Naturstein kommt in Warendorf traditionell ausschließlich bei Kirchenbauten für die gesamte Fassade zum Einsatz, sodass bei allen weiteren Gebäuden nur einzelne Fassadenteile in diesem Stein ausgeführt werden sollen (z. B. Fenstereinfassungen, Ornamente). Zur Wahrung eines einheitlichen Bildes sollte der ortstypische, helle „Baumberger Kalksandstein“ verwendet werden. Bei einer Außendämmung von Fassaden ist auf die Einhaltung der Fluchten zu achten.



§ 9 MARKISEN UND ROLLÄDEN

Material, Farbe und Größe von Markisen im Erdgeschoss sind so auf die Gestaltung der Fassade abzustimmen, dass sie ein untergeordneter Teil der Fassade bleiben. In diesem Sinne sollen strukturgebende Fassadenelemente nicht verdeckt werden. Durchgängige Markisen sind zu vermeiden und jede Schaufenster- bzw. Fensteröffnung sollte eine eigene Markise in der Breite der Öffnung besitzen. Markisen müssen eine textilähnliche Oberfläche haben, glänzende Markisentücher sind nicht zulässig. Auch Rollläden- oder Jalousiekästen sollen das Fassadenbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen daher vom Straßenraum aus nicht sichtbar sein.



Schaufenster mit Markisen

§ 10 EINFRIEDUNGEN, EINSTELLPLÄTZE, STELLFLÄCHEN, NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHE

Nicht nur die Gebäude, sondern auch die privaten Freiflächen prägen das Bild einer Stadt. Dies trifft insbesondere auf die direkt vom Straßenraum einsehbaren Flächen wie Zufahrten, Einstellplätze oder Vorgärten zu.

Einfriedigungen von Grundstücken zum Straßenraum sind in der Altstadt nur vereinzelt in den Randlagen zu finden. Die Einfriedungen sollen sich an der Umgebung orientieren und können als verputzte Mauer, unverputzte Ziegelmauer, schmiedeeisernes Gitter oder Hecke ausgebildet werden.

Die geschlossene Bebauung entlang der Straßen ist ein wichtiges Gestaltungsmerkmal der historischen Altstadt. Zur Wahrung dieses Bildes sollen Stellplatzanlagen möglichst in Gebäude integriert oder im hinteren Bereich der Grundstücke untergebracht werden. Bei einer Anordnung privater Stellplätze am Straßenraum empfiehlt sich eine optische Trennung durch eine Hecke oder eine Mauer.

Der Bodenbelag von öffentlich einsehbaren und befestigten privaten Flächen sollte sich am Straßenbelag orientieren und daher möglichst als Pflaster ausgeführt werden.

Private Müllbehälter können im Straßenraum und in öffentlich einsehbaren Bereichen das Bild der Innenstadt deutlich stören, daher ist deren dauerhafte Lagerung in öffentlichen Straßen im Regelfall unzulässig. Öffentlich einsehbare Standplätze für Müllbehälter sollen eingehaust oder eingegrünt werden.



§ 11 WERBEANLAGEN, WARENAUTOMATEN

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen optisch nicht so dominant wirken, dass dadurch die Qualität einer Fassade oder eines baulichen Ensembles verloren geht. Deshalb ist es notwendig, Lage und Proportion einer Werbeanlage an die Fassadenstruktur anzupassen. In diesem Sinne gilt:

- Werbeanlagen sollen nicht auf mehrere Gebäude übergreifen.
- Unangemessene Farbkontraste müssen vermieden werden.
- Die Anlagen dürfen nur unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses angebracht werden.

An fassadengliedernden Gebäudeteilen, wie z.B. Erkern und Kanzeln, sowie an Einfriedigungen, Dächern, Schornsteinen, und Toren wirken Werbeanlagen besonders störend. Bewegte Außenwerbung und Lichtspiele (Lauf- und Blinklichter, Wechselbildwerbung) wirken aufdringlich und sind unbedingt zu vermeiden. Spannbänder und Werbefahnen beeinträchtigen das Erscheinungsbild einer Fassade und sollten deshalb nur bei besonderen Anlässen verwendet werden. Auch sollen keine freistehenden Werbeanlagen, wie z.B. Pylone, Werbetürme sowie Werbeanlagen mit Zeit- und Temperaturanzeige zum Einsatz kommen. Generell sollen Beschriftungen eine Schrift höhe von 40 cm nicht überschreiten. Dabei können Einzelbuchstaben bis zu 50 cm hoch sein. Beschriftete Schilder sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.

Um den Markt mit seiner herausragenden gestalterischen Qualität zu schützen, sind hier nur angestrahlte Werbeschriften zulässig, die nicht selbst leuchten.

Um die Gestaltqualität eines Gebäudes nicht negativ zu beeinträchtigen sind Warenautomaten nur an den straßenabgewandten Fassadenseiten anzubringen.



Beispielhaft: ungünstig platzierte Warenautomat

TEIL II: BEISPIELHAFTE VERÄNDERUNG VON GEBÄUDEN

Anhand von drei Gebäudetypen sollen exemplarisch typische Umbaumaßnahmen aus der Vergangenheit gezeigt werden, die zu vereinzelten Beeinträchtigungen des historischen Fassadenbilds geführt haben. Wie in vielen Altstädten wurden auch in Warendorf solche Umbaumaßnahmen insbesondere in den 1960 und 1970 Jahren und meistens in den Erdgeschosszonen durchgeführt. Für jeden der drei Gebäudetypen wird in einem Gestaltungsvorschlag erläutert, wie die Gestaltungsgrundsätze bei einem zukünftigen Umbau angewendet werden können, um wieder ein angemessenes Fassadenbild zu erlangen.

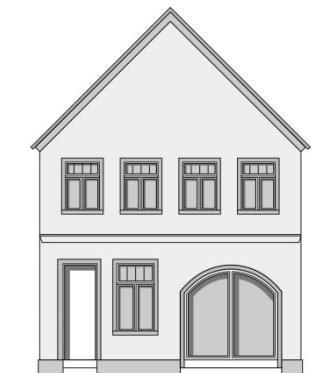
Im Sinne dieser im Folgenden beschriebenen Gestaltungsvorschläge wurden zuletzt bereits konkrete Objekte in der Altstadt erfolgreich umgesetzt. In den meisten Fällen konnten dabei Fördermittel aus dem „Fassaden- und Hofprogramm“ der Stadt Warendorf für die Altstadt in Anspruch genommen werden. Auch andere Fördermöglichkeiten wie zum Beispiel die Denkmalförderung des Landes könnten in Frage kommen.

Bitte erkundigen Sie sich daher vor Maßnahmenbeginn bei der Altstadtkoordination der Stadt Warendorf oder dem Quartiersmanagement Altstadt Warendorf, ob für Ihre geplante Maßnahme Fördergelder zur Verfügung stehen.



TEIL II: BEISPIELHAFTE VERÄNDERUNG VON GEBÄUDEN

Stadhaus mit Dreiecksgiebel (Freckenhorster Straße)

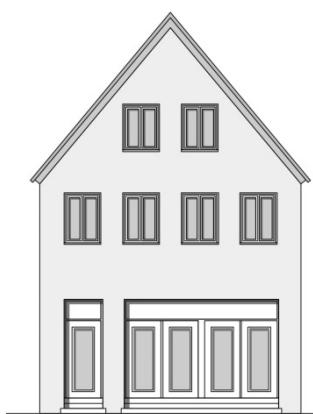


Vor 1950:

Ein typisches zweigeschossiges Stadhaus mit einer axialen Fenstergliederung, giebelständiger Dachstellung und einer abgesetzten Sockelzone. Die historische Toröffnung wurde bereits zu einem großen Fenster umgewandelt. Ortstypisch sind die weißen, gesprossenen Fenster, die farblich abgesetzten Fensterlaibungen sowie das Gesims als vertikale Gliederung.



Bestandsfoto 2021



1950:

Durch die Neuordnung der Erdgeschosszone für eine Geschäftsnutzung wird die klare Axialität gestört. Dabei werden das mittlere Fenster und das Tor zu einer Öffnung zusammengefasst. Auf ortstypische Bauelemente wie die Sprossenfenster, das Gesims, die Sockelzone oder die farblich deutlich abgesetzten Laibungen wird beim Umbau verzichtet. Für die Nutzung des Dachgeschosses werden die Dachneigung verändert und zwei zusätzliche Fensteröffnungen geschaffen.



1960:

Ein erneuter Umbau für die Geschäftsnutzung koppelt die Erdgeschosszone noch deutlicher von der restlichen Fassade ab. Insbesondere die vergrößerte Fassadenöffnung und die auskragende Werbeanlage stellen einen deutlichen Maßstabssprung dar. Die neuen Schaufenster sind mit Sprossen ausgebildet, die Fenster in den zwei oberen Geschossen verzichten gänzlich auf eine Unterteilung.



2013:

Die störende Werbeanlage wird durch eine dezente Werbung ersetzt. In der Erdgeschosszone bleibt die große Fassadenöffnung bestehen, die Schaufenster erhalten schlichte und nicht gesprossene Rahmen. An der Fassade sind drei hervorstehende Werbeschilder angebracht.

Gestaltungsvorschlag:

Bei einem erneuten Umbau sollte die historische Fassadengliederung wiederhergestellt werden. Die ursprüngliche Toröffnung kann als moderne rechteckige Öffnung neu interpretiert und als Schaufenster genutzt werden. Typische Gestaltungsmerkmale, wie die Betonung der Öffnungen durch eine farbliche Absetzung, die Sprossenfenster sowie die abgesetzte Sockelzone geben der Fassade das typische Warendorfer Erscheinungsbild zurück. Bei den Fenstern sollte die ursprüngliche Dreiteilung wiederhergestellt werden, eine Feineinteilung der Oberlichter nach historischem Vorbild ist nicht notwendig. Als Werbeanlage bietet sich eine Beschriftung mit aufgemalten Einzelbuchstaben an.

TEIL II: BEISPIELHAFTE VERÄNDERUNG VON GEBÄUDEN

Stadthaus mit Krümpelwalmdach (Emsstraße)



Vor 1936:

Ein typisches dreigeschossiges Stadthaus mit einer klaren axialen Fassadengliederung. Das linke Fenster im Erdgeschoss dient als Schaufenster und bricht die strenge Symmetrie. Ortstypisch sind die weißen, gesprossenen Fenster sowie die Farblich abgesetzten Fensterlaibungen. Eine abgesetzte Sockelzone existiert bei diesem Gebäude ausnahmsweise nicht.



1936:

Beim Umbau des Erdgeschosses werden Türen und Fenster zu einem Band zusammengefasst, die symmetrische Anordnung der Tür bleibt erhalten. Über der Erdgeschosszone werden ein dezenter Schriftzug und ein schmales Gesims angebracht. Die neuen Fenster in den Obergeschossen verzichten auf Sprossen.



1966:

Aus dem abgewalmten Satteldach wird ein abgewalmtes Mansarddach, um großzügigen Wohnraum zu schaffen. Oberhalb der Schaufenster wird eine große Markise angebracht. Ein Schriftzug oberhalb der Markise verdeckt einen Teil des mittleren Fensters im ersten Obergeschoss.



Gestaltungsvorschlag:

Zukünftig ist auf eine Aufnahme der vertikalen Gebäudeachsen bei der Fassadeneinteilung im Erdgeschoss zu achten. In der Schaufensterzone sollte die zusammenhängende Fensterfläche durch Lochfenster ersetzt werden. Für die Fenster der Obergeschosse empfiehlt sich eine Wiederaufnahme der groben ursprünglichen Einteilung. Statt einer großen durchgängigen Markise können einzelne Markisen als Wetterschutz passend zu den Lochfenstern in die Fassadenöffnungen integriert werden. Die Werbeschrift sollte mit hinterleuchteten Einzelbuchstaben ausgebildet werden. Auf die nachträglich aufgemalte Ornamentik kann verzichtet werden.

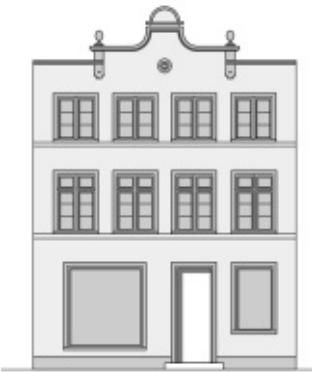


2013:

Beim Umbau zur Bäckerei wird die Erdgeschosszone als ein durchgehendes Schaufensterband ausgebildet und der ursprüngliche Bezug der oberen Geschosse zum Erdgeschoss zerstört. An der Fassade werden zahlreiche Verzierungen aufgemalt, die allerdings keinen Bezug zur historisch üblichen Ornamentik aufweisen.

TEIL II: BEISPIELHAFTE VERÄNDERUNG VON GEBÄUDEN

Stadthaus mit Treppengiebel (Münsterstraße)



Vor 1933:

In den zentralen Lagen der Innenstadt finden sich vielfach drei- bis viergeschossige gabelständige Steingebäude mit einer schmuckvollen Fassade. Das Gebäude weist eine klare axiale Gliederung sowie eine deutlich abgesetzte Sockelzone auf. Weitere ortstypische Merkmale sind die farblich abgesetzten Öffnungen und die gesprossenen Fenster. Das Dach ist zur Straße mit einem kunstvollen Stufengiebel verblendet.



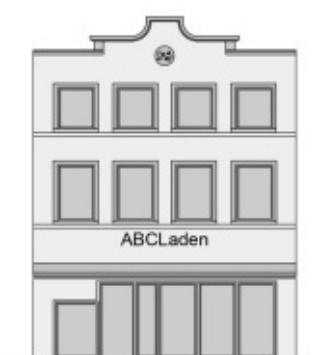
1933:

Durch den Umbau des Ladenlokals im Erdgeschoss wird die axiale Ausrichtung durch eine streng symmetrische Fassade ersetzt. Das Erscheinungsbild der Fassade bleibt durch den behutsamen Umgang mit den oberen Geschossen weitestgehend erhalten. Der Giebel bleibt in seiner Grundform erhalten, allerdings wird ein Großteil der Ornamentik entfernt.



1958:

Ein späterer Umbau der Erdgeschosszone zerstört die Symmetrie des Gebäudes. Durch die große Werbeanlage und die tiefe Fassadenöffnung über die gesamte Gebäudebreite wird das Erdgeschoss gestalterisch deutlich vom restlichen Gebäude getrennt.



2013:

Die überdimensioniert Werbeanlage wird durch einen dezenteren Schriftzug ersetzt. Im Erdgeschoss bleibt die durchgehende Schaufensterzone erhalten, wirkt aber durch die Wahl eines schlichteren Fenstertyps weniger störend. Die ursprünglichen Fenster der Obergeschosse werden durch sprossenlose Fenster ersetzt.

Gestaltungsvorschlag:

Bei einer Neugestaltung ist auf die Aufnahme der vertikalen Gebäudeachsen bei der Fenstereinteilung im Erdgeschoss zu achten. Die Schaufenster sollten bei einem Umbau kein durchgehendes Band, sondern klar erkennbare Einzelöffnungen erzeugen. So kann das ortstypische Erscheinungsbild mit Lochfassade, farblich abgesetzten Fensterlaibungen und ablesbarer Sockelzone wieder hergestellt werden. Bei den Fenstern in den Obergeschossen sollte auf eine grobe Wiederaufnahme der Sprosseneinteilung geachtet werden. Einzelne Markisen können als Wetterschutz in die Fassadenöffnung integriert werden. Die Werbeschrift sollte mit hinterleuchteten Einzelbuchstaben ausgebildet werden.

TEIL III: ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Die Bildrechte an den Fotografien liegen, wenn nicht anders kenntlich gemacht, bei dem Büro Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH.

Für folgende Fotos liegen die Bildrechte beim Quartiersbüro Altstadt Warendorf:

- Seite 9 – gegliederter Neubau
- Seite 10 – Neubau mit Satteldach
- Seite 11 – Neubau mit Spitzgauben
- Seite 12 – Solaranlage
- Seite 12 – Parabolantenne auf einer Nebenanlage
- Seite 12 – Parabolantenne und Antenne
- Seite 12 – Reich verzierte Renaissance-Fassade
- Seite 19 – Schaufenster mit Markisen
- Seite 22 – Ursprüngliche Fassade
- Seite 22 – Neugestaltete Fassade

Die Bildrechte für das Foto auf Seite 9 „Neu eingedecktes Dach mit roten Hohlpfannen-Ziegel“ liegen bei Matthew Oakley.

