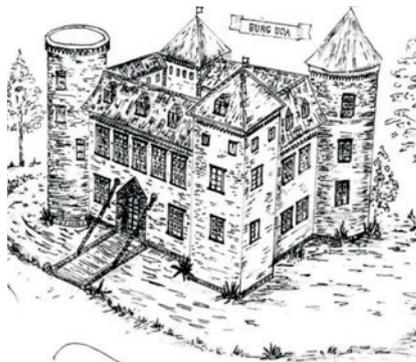


GESTALTUNGSFIBEL

für die Ortslage von Grefrath - Oedt



GESTALTUNGSFIBEL

für die Ortslage von Grefrath - Oedt

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Grefrath

Auftragnehmer

HJPplaner Aachen

Stand

September 2019

Bildnachweise, Abb.Nr.:

HJPplaner

Inhalt

Gestaltungsfibel	1
Impressum.....	2
Gestaltungsfibel.....	3
Inhalt.....	4
Allgemeines	11
Aufgabe und Ziel der Gestaltungsfibel	11
Niers	12
Burg.....	12
Uda.....	12
ehem.	12
Girmes.....	12
St. Vitus	12
Kirche	12
Schleckbach	12
Anwendungsbereich.....	13
Einleitung	15
Siedlungsentwicklung	15
Die Anfänge als Kirch- und Burgdorf	15
Industriedorf	15
Konstanten der Stadtgestalt	19
Kirche St. Vitus	19

Burg Uda	21
Werksgebäude Girmes	23
Girmes Landhaus	25
Girmes Hof	27
Fabrikantenvilla - Rathaus.....	29
Albert-Mooren-Halle	31
Sonstige.....	33
Ehem. Schule	33
Kath. Pfarrhaus	33
Girmes.....	34
Hof.....	34
Burg.....	34
Uda.....	34
ehem.	34
Girmes.....	34
St. Vitus	34
Kirche	34
BHF	34
Denkmäler in der Innenstadt	35
Leben in einem Denkmal.....	35
Steuerliche Vorteile	35
Gebiete mit.....	36

Neubautätigkeit	36
Wohn- & Geschäftshäuser	36
Hochstraße	36
Marktplatz	36
Werkssiedlung	36
Klassische Einfamilien - und Doppelhausbebauung	36
Bungalows	36
Bereiche der Stadtgestalt	37
Erläuterungen	38
Fassadensanierung	38
Sanierung der Öffnungselemente, Fenster und Türen	38
Sanierung der Dachlandschaft	38
Industriebetrieb Girmes	41
Werkssiedlung	41
Dachlandschaft	44
Wohn- und Geschäftshäuser	49
Hochstraße und Johann-Fruhen-Straße	49
Marktplatz	57
Hochstraße - Niedertor	57
Klassische Einfamilien- und Doppelhausgebiete	65
Nebenstraßen und Bereiche um den Ortskern	65
Materialien	65

Fassade	66
Neubaugelbiete	71
Johannes-Girmes Straße - Burgbenden	71
Bungalowgebiet	77
Hochstraße - Niedertor	77
Gewerbe - Girmesstandort und Umgebung	83
Werbeanlagen	85
Private Werbeanlagen im Stadtraum	85
Private Werbeanlagen im Stadtraum	85
Gestalterische Ziele:	85
Werbung an Gebäuden:	86
Werbung an Öffnungselementen:	86
WerbeAusleger:	88
Warenauslage	89
Gestaltung des öffentlichen Raums	91
Kunst im Ort	91
Bauer und Weber	91
Der Gänsebrunnen	91
Der Gänseliesel-Brunnen	91
Beleuchtung	93
Sitzgelegenheiten	93
Abfallbehälter	93

Radabstellanlagen.....	93
Öffentliche Ausstattung.....	93
Einfriedungen und Sichtschutzelemente	95
Private Ausstattung.....	95
Nebenanlagen	96
Abfallanlagen und Mülltonnenplätze	96
Außengastronomie	96
Heizstrahler- Pilze	97
Hinweisschilder	97
Aktivierende Immobilienberatung	99
Ansprechpartner stehen bereit	99
Modernisierungsvereinbarung.....	100
Vorgehen bei Denkmälern und innerhalb der Denkmalbereichssatzung	100
Abbildungsverzeichnis.....	102



ALLGEMEINES

Die Geschichte Oedt's reicht bis in das 12. Jahrhundert zurück. Die Pfarrkirche St. Vitus wurde bereits um 1170 erstmals erwähnt. Die Burg Uda, als weiterer, teils noch sichtbarer Zeitzeuge, ist um 1300 errichtet worden. Als strategisch wichtiges Bollwerk gegen Geldern und Jülich kam der Befestigungsanlage eine wichtige Bedeutung zu. Im Gegensatz zu Grefrath und Vinkrath befindet sich Oedt als „Amt Oedt“ lange auf kirchlich regiertem Land des Erzstifts und Kurfürstentums Köln. Durch hessische Truppen ist eine starke Zerstörung der Burganlage im Jahre 1643 eingetreten. Durch die spätere Besetzung durch die Franzosen erfolgt die Sprengung des größten Teils der Burg. Nach Ende der Besetzung erfolgte die Gebietsreform, nach der Oedt zur eigenständigen Gemeinde wird. Neben der Landwirtschaft werden seit dem 17. Jahrhundert Webereien zum wichtigsten Wirtschaftszweig. Dies belegen die Gründung der Firma Peter Mertes (1850) sowie der Firma Johannes Girmes (1879). Oedt ist während dieser Zeit maßgeblich durch die beiden Werke geprägt worden und entwickelte sich zum Industriedorf. Der Niedergang der

Firmen hat seit den 1980ern die Wirtschaft im Ort stagnieren lassen.

AUFGABE UND ZIEL DER GESTALTUNGSFIBEL

Bei der Beurteilung eines Ortes spielen sehr unterschiedliche Aspekte eine Rolle. Manche unterliegen eher einer subjektiven Beurteilung („hier fühle ich mich wohl, hier bin ich gerne“), manche objektiver Art („hier ist es zu laut“, „hier kann ich mich nirgends hinsetzen“, „viele Geschäfte stehen leer“). So ergeben sich in Bezug auf den Rückgang von Einzelhandel und Gewerbe in den zentralen Ortslagen oftmals negative Assoziationen. Es gilt, auf diese Entwicklungen zu reagieren und das Ortsbild nachhaltig zu verbessern. Eine Gestaltungsfibel kann helfen, diesem Image entgegen zu wirken. Gestalterische Maßnahmen können in vielfacher Weise dazu beitragen, das Image zu verbessern und darauf hinzuwirken, die funktionalen wie baulichen Schwächen zu mindern. Die Gestaltungsfibel stellt einen Leitfaden für die Immobilienberatung und die Förderung der Sanierung von Gebäuden durch das Hof- und Fassadenprogramm dar. Im Wesentlichen soll

insbesondere für private Bauherren eine Hilfestellung gegeben sowie ein Anreiz geschaffen werden, die Vielfalt und den Charme der zentralen Ortslagen qualitativ weiterzuentwickeln. Grundlage der Gestaltungsfibel bildet das vorhandene Integrierte Handlungskonzept aus dem Jahr 2018. Nachfolgende Punkte fassen den Inhalt übersichtlich zusammen:

- Allgemeine Grundsätze zur Anordnung/Ausführung von Ausstattungselementen (Materialien, Farben, Oberflächen..),
- Leitlinien und Empfehlungen zur Gestaltung von Gebäuden, Fassaden und Einfriedungen,
- Ausstattungselemente zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Sitzgelegenheiten, etc.),
- Werbeanlagen,
- technische Ausstattungselemente (Beleuchtung, Ver- und Entsorgungsanlagen...),
- verkehrsbezogene Ausstattungselemente (Radbügel, Wegweisung, etc.),
- Empfehlung für die Gestaltung der Außengastronomie.



ANWENDUNGSBEREICH

Mit Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes folgte die Festlegung eines räumlich abgegrenzten Stadtumbaugebietes.

Im Zentrum des Stadtumbaugebietes steht nach wie vor die Ortschaftsstraße des Straßendorfes mit seinen öffentlichen Räumen und umgebenden Bebauung. Im Westen erfolgt die Abgrenzung entlang des Übergangs vom Siedlungsbereich, der Schule, dem Wohnmobilstellplatz, der Burg Uda und den Flüchtlingsunterkünften zum intakten Landschaftsraum. In den östlichen und südlichen Siedlungsgebieten ist kein Handlungsbedarf feststellbar, weshalb das Stadtumbaugebiet Teile vom Siedlungsbereich Oedt ausschließt. Die großflächige Erweiterungsfläche nördlich Oststraße und das Girmes-Gelände schließen das Stadtumbaugebiet im Nord-Osten ab.

Daraus resultierend ergaben sich folgende Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf:

- Bereiche, für die Ordnungsmaßnahmen erforderlich sind,
- Bereiche, in denen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung erforderlich sind,

serung erforderlich sind,

- Bereiche, in denen die öffentlichen Räume attraktiviert werden sollen,
- Bereiche mit besonderem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf,
- Bereiche, die in besonderem Maße ein Potenzial zur Ortsteilentwicklung in Form von Wohn- oder Gewerbeentwicklung darstellen,
- Bereiche, die für die Willkommenskultur des Ortes von Bedeutung sind.

Innerhalb dieses Gebietes ist eine Modernisierungsförderung über die Städtebauförderung des Landes NRW möglich. Diese Förderprogramme zur Modernisierung von Gebäuden und zur Profilierung und Standortaufwertung, auch Hof- und Fassadenprogramm genannt, ermöglichen die Gabe von Zuschüssen zu förderfähigen Modernisierungskosten innerhalb des festgelegten Stadtumbaugebietes. Die Höhe der Zuschüsse wird auf Grund verschiedener Kriterien festgelegt, wie z. B. die Lage im Stadtraum oder auch die Qualität der Ausführung. Die Gestaltungsfi-

bel dient hierbei als Grundlage der Bewertung der Qualität der Ausführung von Gebäudesanierungen.

EINLEITUNG

Siedlungsentwicklung

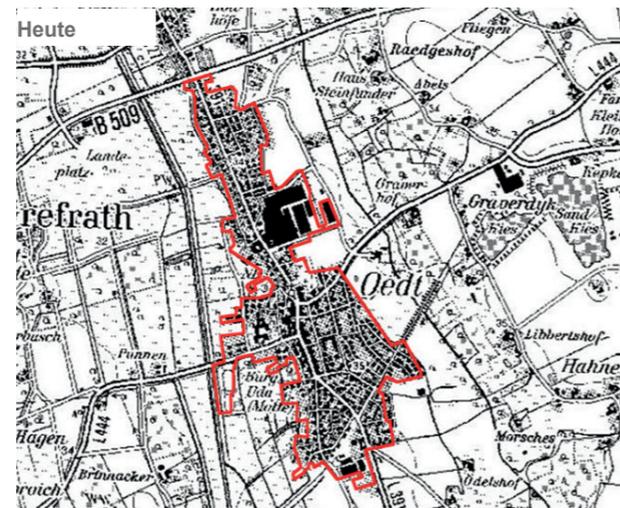
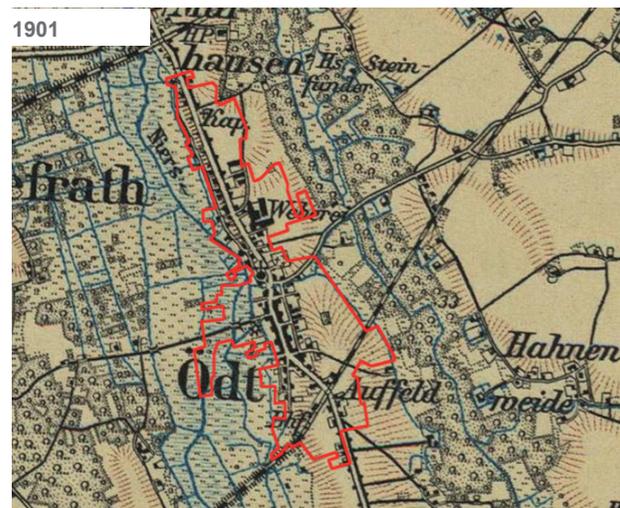
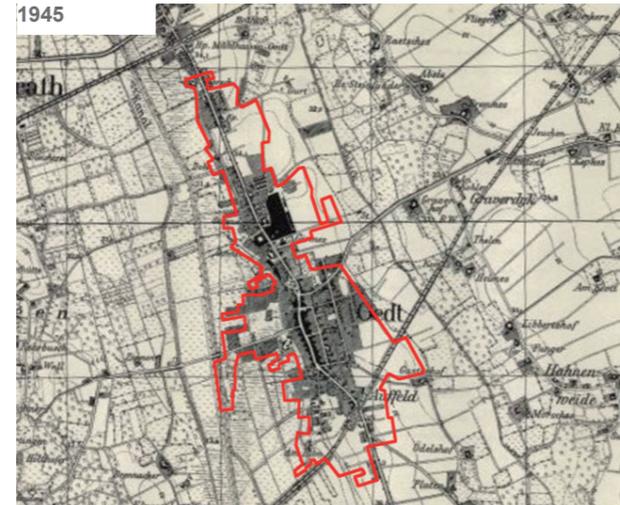
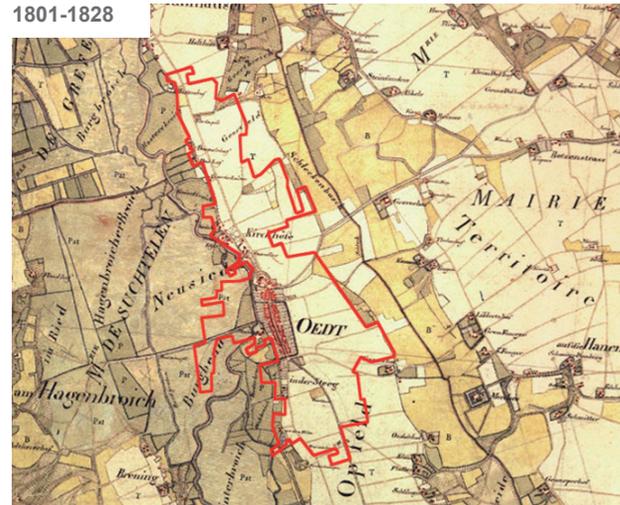


ABBILDUNG 1 SIEDLUNGSERWEITERUNG, ROTE UMRANDUNG HEUTIGER SIEDLUNGSBEREICH VON OEDT

DIE ANFÄNGE ALS KIRCH- UND BURG DORF

Die Anfänge der Siedlung, wie Funde nachweisen, sind bereits zur Steinzeit erfolgt. Auch eine dauerhafte Besiedlung ist durch weitere Relikte aus der Bronze-, Hallstatt-, Römer- und Frankenzeit belegt.

Begrenzt durch Niers, Schleck und Floeth ergab sich inmitten eines großen Bruch- und Sumpfgebietes, auf einem Sandrücken, nur wenig Platz für eine Besiedlung. Diese besondere geographische Lage stellte sich für das Mittelalter als Vorteil heraus. So eingebettet war das Burgdorf mit Wall-, Graben- und Toranlagen eine nahezu uneinnehmbare Festung.

Am Standort der heutigen St. Vitus Kirche ist eine Kapelle der Abtei Gladbach errichtet worden. Die Niederlassung der Benediktiner (Herrenhof) ist ca. 130 Jahre vor Erbauung der Burg Uda erster Schritt der Siedlungsentwicklung. Die besondere geografische Lage hatte Einfluss auf die Abhängigkeit zum benachbarten Kempen. Aufgrund der Bodenverhältnisse war die Erreichbarkeit Kempens eingeschränkt und schenkte der eigenen Pfarre höhere Bedeutung. Im Jahr

1450 wurde Oedt eigenständige Pfarre. Während verschiedener Herrschaftskämpfe erlitt Oedt teils starke Zerstörung, wurde in der Folge aber wieder aufgebaut. Mitte des 17. Jahrhunderts wurden die Burg und Wehranlage durch hessische Truppen so stark beschädigt, dass in der Folge nur ein eingeschränkter Wiederaufbau stattfand, die Funktion als Amtshaus blieb dennoch weiterhin bestehen. Mit Zunahme der Bevölkerung ist auch die Pfarre gewachsen.

Im Vergleich zu anderen Orten ist es verwunderlich, dass Burgdorf und Kirchdorf keine bauliche Verbindung hatten. Es bestand eine ca. 200 m lange Lücke, die erst im 18. Jahrhundert durch eine Expansion beider Ortsteile geschlossen wurde.

INDUSTRIEDORF

Mitte des 19. Jahrhunderts ist die Industrialisierung bedeutender Motor der weiteren Entwicklung. Die Lagegunst an Schleck und Niers war für die Weber- und Textilindustrie von Vorteil. Die Gründung der Firmen Peter Mertes sowie Johannes Girmes sind seither wesentlicher Bestandteil der Geschichte von Oedt. Im Jahr 1861 wurden

mit Ausdehnung der Industrie Tor- und Wallanlagen niedergelegt und ermöglichten eine weitere Ausdehnung. Mit dem Gewinn an Bedeutung erhielt Oedt einen eigenen Bahnhofspunkt im Süden. Geleitet von Arbeit und Wohlstand hat sich die Bevölkerung bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts verdoppelt. Dies bildete Anlass, die Vitus - Kirche durch eine neue, größere zu ersetzen. Auch wurde der Wohnraum zunehmend knapp. So waren es die Firmen, die Arbeiter- und Angestelltenwohnungen (Dietrich-Girmes-Straße, Johannesstraße und Johannes Girmes-Straße) erbauten. Die Zeit des ersten Weltkrieges dämpfte die Entwicklung. Nach dem Krieg und der Inflation kam die Wirtschaft erst langsam zu alter Stärke.

STRASSENDORF

Mit Aufbau der starken Industrie ist Oedt zu einem lebhaften und von Handel geprägtem Ort geworden. Entlang der Hauptstraße bilden zahlreiche Geschäfte und Läden wichtige Anlaufstellen. Die Neupflasterung der Hochstraße und der Mühlengasse bis zum Marktplatz sind Ausdruck der Bedeutung und des Wohlstandes. Es entstanden fir-

meneigene Landhäuser und Villen, die noch heute das Ortsbild prägen. Doch die Entwicklung wurde durch fehlende Bauflächen begrenzt. Erst zwischen den 1950er und 1960er Jahren entstanden rund 240 neue Wohnhäuser mit knapp 400 Wohnungen. Das einstige langgezogene Straßendorf entwickelte sich trotz der geografischen Herausforderungen zunehmend in die Breite. Trotz dessen konnte besonders in den Nachkriegsjahren gegen die Wohnungsnot und den Zulauf von Geflüchteten nicht ausreichend Wohnraum geschaffen werden.

NEUZEITLICHE ENTWICKLUNGEN

Neben der Entwicklung der beiden Großbetriebe ist auch die kommunale Neugliederung der 1970er Jahre für die Entwicklung Oedts von großer Bedeutung. Wirtschaftlich war die Gemeinde Oedt stark von den beiden Großbetrieben abhängig. Als die Firma Peter Mertes in den 1960er Jahren finanziell am Ende war, stieg die wirtschaftliche Abhängigkeit von der Firma Girmes. Es wurde versäumt, die Betriebe zu modernisieren, um im globalen Wettbewerb standhaft zu bleiben. Die Anlagen der Firma Mertes wurden nach Zeiten des Leerstandes rückgebaut und ermöglichten Platz für ein neues Einfamilienhausgebiet. Auch die Firma Girmes geriet zunehmend in wirtschaftliche Schieflage, die zu einer Übernahme, Stellenab-

bau und letztendlich zum Konkurs im Jahr 2008 führte. Blickt man auf die heutige Struktur von Oedt, muss man erkennen, dass die einst so bedeutende Textilindustrie nicht mehr vorhanden ist. Die zu Teilen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind entlang der Johannes-Girmes-Straße von Leerstand betroffen. Das Nordöstlich des Ortes gelegene Firmengelände besteht aus Logistik-, Versand- und einem Einzelhandelsstandort. Das Bild der Hochstraße kennzeichnet sich vermehrt durch leerstehende Geschäftslokale, der Einzelhandel ist rückläufig.



ABBILDUNG 2 HISTORISCHE AUFNAHME DER ORTSENTWICKLUNG, ARCHIV DES HEIMATVEREINS OEDT





KONSTANTEN DER STADTGESTALT

Kirche St. Vitus

Ursprünglich stand im Bereich der heutigen St. Vitus Pfarrkirche einst eine kleine Kapelle. Diese war vermutlich zum Fronhof der Abtei Gladbach gehörend und ebenfalls dem heiligen Vitus geweiht.

Dieser benediktinische Herrenhof samt Kirche und Hofverband bildet den Ursprung des Kirchendorfes Oedt. Der nachlassende Bezug zu Kempen und der dortigen Kirche führte im Laufe der Zeit zur Ausdehnung und Entwicklung des Kirchendorfes Oedt. 1450 bildete Oedt eine eigenständige Pfarre. Damit einhergehend ist die alte Pfarrkirche von Oedt aus dem 12. Jahrhundert über 700 Jahre stetig erweitert worden. Anbauten im romanischen Baustil und die Einflüsse der Gotik ab dem 15. Jahrhundert zeichneten sich in der Kirchenarchitektur ab. Ende des 18. Jahrhunderts fiel die bis dahin stetig wachsende Pfarre St. Vitus in Oedt unter französische Herrschaft und wurde ihres Besitzes enteignet.

Mit der Industrialisierung ist auch die Bevölkerung in Oedt stark gewachsen. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts ist die bisherige, von der Kapazität nicht mehr ausreichende Kirche, durch eine neue, größere

ersetzt worden. Diese ziert heute mit ihrem spitzen, vorgesetzten, quadratischen Kirchturm und dem dreischiffigen Anbau im neugotischen Stil das Ortsbild. Prägnant sind ebenso die Backsteinfassade, die dunkle Dacheindeckung, das Kreuzrippengewölbe, die alte Ausstattung sowie die Glasfenster.

Umgeben von Wohnbebauung, einem Kindergarten sowie der angrenzenden Frei- und Friedhofsfläche bildet die St. Vitus Kirche eine prägnante Landmarke und einen Orientierungspunkt innerhalb Oedts.



KONSTANTEN DER STADTGESTALT

Burg Uda

Ein für die Entwicklung Oedts sehr bedeutendes Relikt und Denkmal aus vergangener Zeit bildet die Burg Uda. Um 1300 durch Dietrich Luf III. von Kleve erbaut ist zeitgleich eine kleine Burgsiedlung im Bereich des heutigen Siedlungsbereichs entstanden. Die Burganlage diente als Verteidigungsanlage gegen die umliegenden Herzogtümer und war von einem ca. 9-11m breitem Wassergraben umgeben. Nach mehreren Besitzwechseln erfolgte 1757 die nahezu vollständige Zerstörung durch die Franzosen. Nur einer der Rundtürme zeigt sich heute als gut erhaltenes Wahrzeichen von Oedt.

1955 erwarb die Gemeinde Oedt das Gelände samt seiner Anlage. In der Folge stieg die Aufmerksamkeit und man begann die Geschichte aufzuarbeiten. Ausgrabungen und Rekonstruktionen verweisen auf ein Außenmaß von ca. 37x37m. Insgesamt vier Türme, jeweils zwei Rund- und Vierecktürme waren diagonal zueinander angeordnet. Der noch erhaltene Rundturm ist als Bergfried auszumachen und bildete den höchsten und stärksten Turm. Er hat einen Außendurchmesser von neuneinhalb Metern. Die Mauern weisen eine Stärke von

ca. 2,30m auf. Aufgrund des Moorbodens sind trotz der starken Verwitterung bzw. Zerstörung zahlreiche, gut erhaltene Funde gemacht worden.

Dicht eingewaldet, nahe der Niers und westlich der Ortsmitte gelegen, befindet sich die zu Teilen restaurierte und freigelegte Anlage. Heute zeugen neben dem Rundturm die Grundmauern von der einstigen Größe und Form der Burg. Zum 700-jährigen Jubiläum im Jahr 2013 ist der Rundturm im Vorfeld aufwendig saniert und zugänglich gemacht worden. Sind die 123 Stufen Aufstieg überwunden, eröffnet sich dem Besucher auf ca. 23m Höhe ein naturnahes und charmantes Bild auf Ortschaft, die Niersaue und die umgebende Landschaft. Heute dient die Anlage mit dem umliegenden Freiraum als Wahrzeichen, Ausflugsziel und Veranstaltungsort. Auf fünf Geschossen ist es möglich, weitreichende Informationen über die Burg Uda, die Ortsgeschichte von Oedt und den Niersverband in Erfahrung zu bringen. Eine Besonderheit bietet das Trauzimmer im damaligen Bergfried.



KONSTANTEN DER STADTGESTALT

Werksgebäude Girmes

Östlich der Johannes-Girmes-Straße sind die Fabrik- und Werksgebäude der Samt- und Plüschfabrik Girmes aus dem Jahr 1879 prägendes Bild. Zu Zeiten der Industrialisierung ist neben der Firma Girmes die bereits um 1850 gegründete Firma Peter Mertes wichtiger Standort der Textilindustrie. Sie verhalfen Oedt zu Wachstum und Wohlstand und prägten die Entwicklung. Der Firma Girmes gelang es, sich langfristig zu etablieren und führender Anbieter für hochwertige, dreidimensionale Gewebe zu werden. Besonders die Sparte für Teppichböden war Kerngeschäft.

Nach Jahren des Wachstums und des Erfolgs, deutete sich zunehmend eine wirtschaftliche Schiefelage an. Im Jahre 1989 erfolgte der Konkurs der AG. Mithilfe von Sanierungsplänen und mit Weiterführung als GmbH ist das Unternehmen bis zum Jahr 2003 weiterhin tätig, bevor eine erneute Verschuldung in Millionenhöhe und drastische Personalentlassungen Realität wurden. 2004 erfolgte eine Übernahme des Betriebes. Waren es in der Hochzeit bis zu 730 Angestellte, so reduzierte sich die Zahl der Angestellten nach 2004 auf ca. 50 Mitarbeiter.

Heutzutage ist das ehemalige Werksgelände inmitten eines großen Gewerbegebietes am nordöstlichen Ortsrand von Teilleerständen geprägt. Im Besonderen die historischen Produktionsgebäude entlang der Johannes-Girmes-Straße, als auch weitere Gewerbebauten am Girmespark sind ohne Nachnutzung.

Die übrigen Gebäude sind durch Gewerbe bzw. Industrie aus den verschiedensten Bereichen (u.a. Lager-/Handel, Elektronik, Bau, Einzelhandel) geprägt bzw. wurden zum Teil rückgebaut. Eine Nachnutzung der brachliegenden Gebäude und Grundstücke ist in Planung.

Kennzeichnend für die Werksgebäude ist der abgesetzte Sockel, das hellfarbene Ziegelmauerwerk sowie die gleichwährende Gliederung der Fassade. Elemente, wie Streben und Stützen, sind entlang der Fassade durch leichte Vorsprünge deutlich zu erkennen. Öffnungselemente sind bogenartig aufgebaut und weisen ein stehendes Format auf. Über die gesamte Fassade hinweg ergibt sich ein einheitliches Gesamtbild. Sprossen in Fenstern und Türen unterstreichen diese klare Gliederung. Die Gestalt-

qualität für ein Gewerbegebäude lässt sich im Vergleich zu heutigen Gewerbebauten als aufwendig und schützenswert beschreiben. Das Gebäude repräsentiert die Firma Girmes und zeugt vom vergangenen Wohlstand. Es ist ein Alleinstellungsmerkmal im Ortsbild.



KONSTANTEN DER STADTGESTALT

Girmes Landhaus

In der Johannes-Girmes-Straße 23 gelegen, befindet sich das ehemals als Landhaus genutzte, denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr 1908. Die zweigeschossige Jugendstil-Villa wurde zum 25-jährigen Jubiläum der Johannes Girmes & Co. KG erbaut. Sie wurde neuer Wohnsitz des Firmengründers und bietet durch ihren Baustil eine besondere Erscheinung.

Das Gebäude teilt sich in drei Achsen auf. Die Mittelachse ist gegenüber den beiden Seitenachsen stark verbreitert und leicht zurückversetzt. Die Betonung des Eingangs durch Treppe, Rundbogen und Holztür ist prägnant. Der eingezogene Balkon mit seitlicher Säulenstellung ist ebenso wie die Öffnungselemente im Dachgeschoss in gleicher Flucht angelegt. Die rechte Achse ist als halbrunder Erker ausgeführt. Vorherrschendes Material der beiden Geschosse ist ein hellbrauner Sandstein. Das steile Mansarddach ist von weiß gestrichenem Gebälk umrahmt und erhält dadurch einen Kontrast zur dunklen Schiefereindeckung. Die Gebäudeseiten kennzeichnen sich durch eine schlichtere, aber dennoch gleichsprachige Gliederung. Besonderheit bildet ein überkragendes

Dach mit geschwungenem Giebel. Ein eingeschossiger, brückenartiger Seitenanbau („Seufzerbrücke“) bildete den direkten Zugang zur benachbarten Fabrik. Dieser ist dem Gebäude rund 20 Jahre später hinzugefügt worden.

Ursprünglich als Wohnstätte des Firmengründers genutzt, war die Villa nach seinem Tod Sitz des Vorstandes. Über die repräsentativen Zwecke hinaus, diente sie als Konferenz-, Tagungs- und Ausstellungslocation.

Heutzutage dient das gut erhaltene Gebäude als Ort für Feierlichkeiten und diverse Veranstaltungen. Die Anmietung des Objektes ist ebenso wie ein Cateringservice Teil des Nutzungskonzeptes.



KONSTANTEN DER STADTGESTALT

Girmes Hof

Gegenüber dem Werksgebäude schließt sich westlich der Johannes-Girmes-Straße der Girmes-Hof an. Die Hofanlage besteht aus einem geschlossenen, vierflügeligen Backsteinbau und wurde im Jahr 1932 errichtet. Das Eckgebäude ist als zweigeschossiger Quader ausgelegt und tritt über die vorhandenen Gebäudefluchten der anliegenden Gebäudetrakte deutlich hervor.

Die Eingänge und Tore kennzeichnen sich durch Rundbögen und treten durch ihre Höhe besonders hervor. Die weiteren Öffnungselemente der Geschosse weisen ein stehendes Format auf und sind durch eine Rahmeneinfassung sowie durch Sprossen unterteilt. Das Walmdach des Eckgebäudes besitzt kleinere Gauben mit dunkler Ziegeleindeckung. Als Seitenverkleidung sind Schindeln angebracht. Die angrenzenden Gebäudeteile schließen sich daran an und weisen ebenfalls Dachgauben auf.

Bestimmende Farbgebung des Gebäudes sind der braun-rote Backstein sowie die dunkelgraue Dacheindeckung. Die grünen Fensterrahmen, Rollläden und Tore setzen ebenso wie die weißen Sprossen der Fenster besondere

Akzente.

Die Anlage diente als landwirtschaftliches Anwesen und befindet sich in einem guten Zustand. Ein Großteil der Gebäude ist derzeit durch Handwerksbetriebe nachgenutzt. Ebenso sind Wohneinheiten vorzufinden. Die rückwärtigen Scheunen dienen als Lagerflächen weiterhin der Landwirtschaft.



KONSTANTEN DER STADTGESTALT

Fabrikantenvilla - Rathaus

Die vermutlich zu Ende des 19. Jahrhunderts errichtete Fabrikantenvilla besteht aus einem zweigeschossigen Baukörper. Dieser unterteilt sich in fünf Achsen. Besonderes Merkmal ist die verbreiterte Mittelachse. Daran angeordnet befindet sich ein dreiseitiger Erker mit überlagertem Balkon. Eine weitere Betonung der Mittelachse findet durch einen mittig gelegenen Giebel statt.

Zum Gebäude ist ebenso ein quadratischer Turm gehörend. Dieser umfasst drei Geschosse und weist eine quadratische Grundform auf. Ebenso kennzeichnend ist sein spitzes Helmdach sowie ein ausgearbeiteter Rundbogen im oberen Teil. Dem Turm vorgelagert ist der repräsentativ ausgestaltete Haupteingang des Gebäudes. Die Fassade unterliegt einem klaren Raster. Dies belegen ein umlaufender, abgesetzter Gebäudesockel und die Anordnung der Öffnungselemente in einer einheitlichen Flucht. Die hochformatig angelegten Öffnungselemente sind zudem durch Verzierungen bzw. Schmuckelemente aus der Neurenaissance versehen. Die übrige Fassade ist durch weißen Putz eher zurückhaltend. Die Dachfläche ist als Walm-

dach ausgelegt und wird durch den hervortretenden Turm sowie den seitlich angebrachten Giebel aufgebrochen. Vereinzelt finden sich kleinere Dachgauben. Die dunkle Schindeleindeckung ist als Merkmal klarer Kontrast zu der weißen Putzfassade, erzeugt dennoch ein harmonisches Gesamtbild.

Das als Fabrikantenvilla erbaute Objekt diente ehemals als Wohnsitz von Dietrich Girmes. Heute dient das Gebäude nach einer Sanierung aus dem Jahr 1989 als Rathaus-Nebenstelle der Gesamtgemeinde Grefrath. Im Gewölbekeller finden sich über fünf Räume, verteilt zudem Exponate und eine Ausstellung des Heimatvereins. In direkter Nachbarschaft finden sich weitere repräsentative Gebäude wie das Girmes Landhaus oder der Girmes Hof, die ebenfalls als Denkmal eingestuft sind.



KONSTANTEN DER STADTGESTALT

Albert-Mooren-Halle

Die Albert-Mooren-Halle ist zu Ehren des in Oedt geborenen Arztes der Augenheilkunde benannt und im Jahre 1975 erbaut worden. Als Namensgeber stand Albert Clemens Maria Hubert Mooren durch seine Praxis im örtlichen Elternhaus und sein besonderes Wirken zu damaliger Zeit (Praxis ab 1855) im Fokus. Durch ihn wurde Oedt weitreichend bekannt und bildete Anlaufstelle vieler Patienten aus dem In- und näheren Ausland.

Die Architektur des Gebäudes ist komplex und vielfältig. Es ergeben sich zahlreiche Vor- und Rücksprünge. Ausdruck davon sind die diversen Anbauten, die eine ganz eigene Formensprache erzeugen. Das Gebäude ist durch eine Backsteinfassade versehen, verfügt über wenige Öffnungselemente und erstreckt sich über mehrere Ebenen. Das Höhenniveau ist sehr differenziert. Im hinteren Teil findet sich der Hauptsaal und der größte sowie höchste zusammenhängende Gebäudetrakt. Die Gebäudeform hebt sich von den umliegenden Strukturen deutlich ab und verweist somit klar auf seine Nutzung bzw. Funktion hin. Die Halle ist heute durch einen Familienbetrieb geführt und fungiert mittlerweile als lebendiges

Veranstaltungs- und Eventzentrum mit vielfältigem Kulturangebot innerhalb Oedts und lockt durch diverse Veranstaltungen ein breites Publikum an. Von Theateraufführungen über Konzerte und Comedyvorführungen ist die Halle wichtige Anlaufstelle über die lokalen Grenzen hinaus. Das Gebäude verfügt über einen Saalbetrieb, mehrere Kegelbahnen und Schießstände sowie einen Chorraum. Teil des Nutzungskonzeptes ist ebenso ein Restaurantbetrieb einschließlich eines Biergartens. Das Multifunktionale Bürgerhaus ist Anlaufstelle der örtlichen Vereine und wichtiges Bindeglied der Sozialstruktur. Das 40-jährige Bestehen wurde von über 1500 Besuchern feierlich begleitet.



KONSTANTEN DER STADTGESTALT

Sonstige

EHEM. SCHULE

Die ursprünglich errichtete Schule musste im Zusammenhang mit der Bevölkerungszunahme und dem erforderlichen Neubau der Kirche weichen. Es erfolgte ebenso ein Neubau der Schule. Die spätere Nutzungsaufgabe veranlasste einen Umbau. Die noch vorhandenen Gebäude wurden im Jahr 1912 zu Wohnzwecken umgebaut und sind als diese auch heute noch vorhanden. Unmittelbar an der St. Vitus-Kirche gelegen, prägen sie das Bild der Johannes-Girmes-Straße.

SCHORNSTEIN UND Wasserturm

Als Landmarken, Orientierungshilfe und Zeitzeugen der industriellen Bedeutung Oedts dienen sowohl der Wasserturm als auch der werkzeugehörige Schornstein. Das Stahlgerüst des Wasserturmes sowie der backsteinernde Schornstein mit dem hervortretenden Schriftzug Girmes sind Wiedererkennungsmerkmal und identitätsstiftend. Im Zusammenspiel mit dem Kirchturm ergibt sich für Oedt eine prägnante Silhouette.

GEBURTSHAUS DR. ALBERT MOOREN

Als bekannte Persönlichkeit von Oedt ist das an der Hochstraße gelegene Elternhaus von Albert Clemens Maria Hubert Mooren eine Besonderheit. Das um 1800 errichtete Gebäude ist mit Ausnahme des stark überformten Erdgeschosses weitestgehend in seiner ursprünglichen Erscheinung unverändert. Die straßenbegleitende, traufständige, geschlossene Bauform ohne Vor- und Rücksprünge bildet typisches Merkmal des Straßendorfes und ist somit Sinnbild der örtlichen Siedlungsform.

KATH. PFARRHAUS

Ebenso Abbild der Ortsgeschichte ist das ehemalige Pfarrhaus. Errichtet im Jahr 1657 befindet es sich unmittelbar neben der St. Vitus Kirche hinter dem Kirchplatz. Das Gebäude ist teils stark überformt, enthält dennoch Merkmale, die auf seine ursprüngliche Bauweise hinweisen. Die Fassade des zweigeschossigen Backsteingebäudes ist von einer Putzfassade überlagert. Historische Spuren sind neben den Ankersplinten auch eine Nische im Giebel mit eingelassener Datierung sowie einer Figur des heiligen St. Vitus.

Oedt verfügt über weitere prägende

Gebäude, so zum Beispiel das Alte Brauhaus oder den Bahnhof. Diese in vollem Umfang zu beschreiben, greift über den Inhalt der Gestaltungsfibel hinaus. Weitgehende Informationen sind dahingehend durch den Heimatverein Oedt und/oder durch die Gemeinde Grefrath erhältlich.





DENKMÄLER

in der Innenstadt

LEBEN IN EINEM DENKMAL

Oedt umfasst laut aktueller Liste rund 25 Baudenkmäler. Darunter sind einschließlich der Burgruine 21 Gebäude unterschiedlichster Zeit und Nutzung.

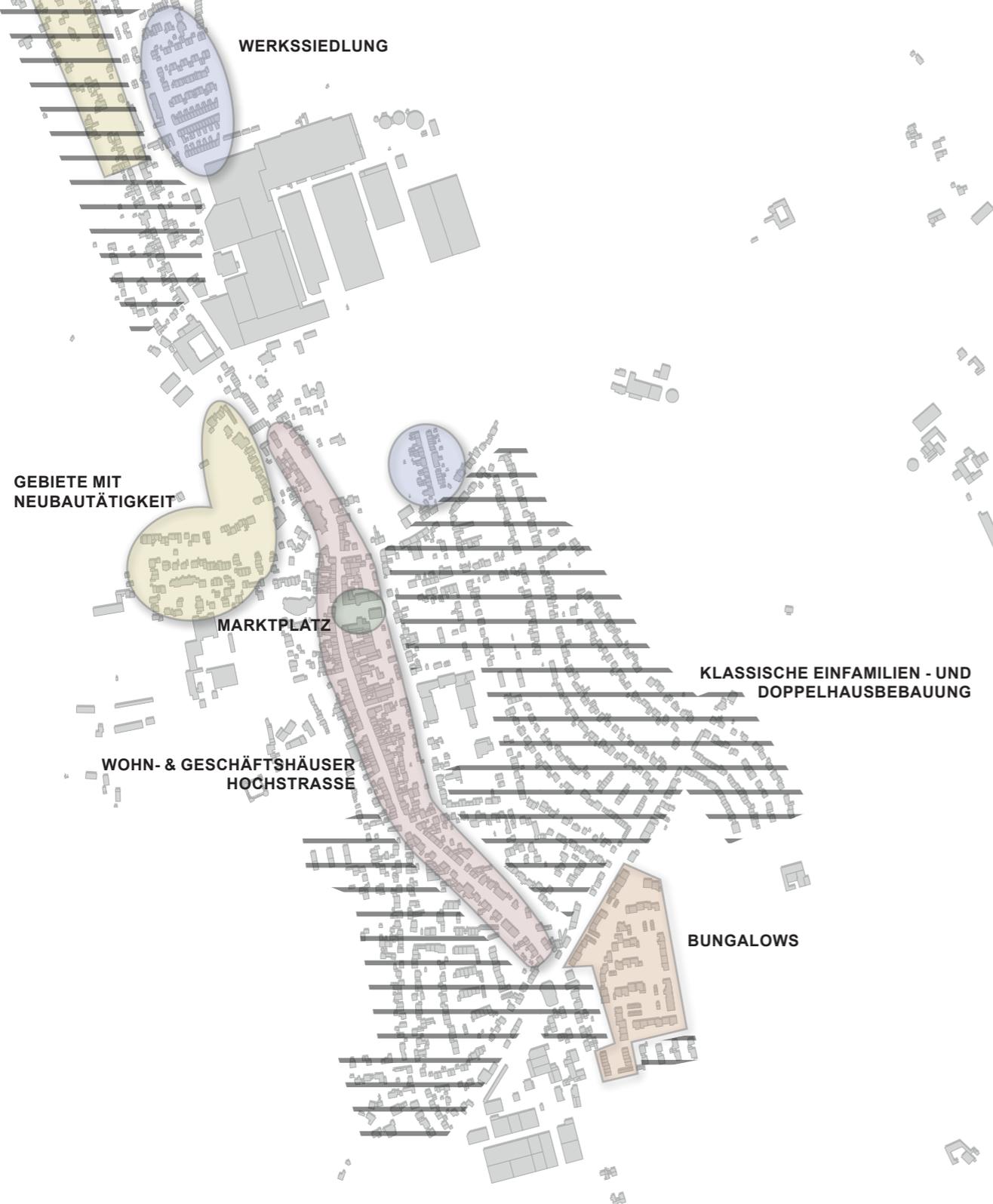
Das Leben in einem Denkmal stellt die Eigentümer häufig vor besondere Herausforderungen. Veränderungen und Anpassungen an heutige Wohnstandards unterliegen dem vorrangigen Ziel der Bewahrung der historischen Gebäudesubstanz. Unter diesen Rahmenbedingungen einen Weg zu finden, das Gebäude an die eigenen Bedürfnisse anzupassen, bedarf stets einer engen Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

Nichts desto trotz haben viele Menschen den Wunsch, in einem alten Gebäude zu leben, welches sich von anderen Gebäuden abhebt. Eine schöne Fassade, ein repräsentatives Treppenhaus, ein besonderer Wiedererkennungswert, all das sind Faktoren, die Menschen motivieren, in einem Denkmal zu leben.

STEUERLICHE VORTEILE

Der Denkmalschutz ist für viele Kaufinteressenten eine große Hürde. Daher sollen steuerliche Vergünstigungen einen besonderen Anreiz zur Investition in eine denkmalgeschützte Immobilie schaffen. Erwirbt man ein denkmalgeschütztes Gebäude als Anlageobjekt, kann man im Falle einer Vermietung des Gebäudes gemäß § 7 i EStG die Kosten einer vorausgegangenen Modernisierung acht Jahre lang mit jeweils 9% und weitere vier Jahre lang mit 7% steuerlich geltend machen. Zudem kann der reine Kaufpreis bei einer sanierungsbedürftigen Immobilie, die vermietet werden soll, steuerlich geltend gemacht werden. Der Kaufpreis kann demnach, nach Abzug des Grundstückswertes, bei Gebäuden bis Baujahr 1924 mit 2,5% über einen Zeitraum von 40 Jahren und bei Gebäuden ab 1925 mit 2% über einen Zeitraum von 50 Jahren angesetzt werden. Ist man Selbstnutzer der Immobilie, können die Sanierungskosten gemäß § 10 f EStG als Sonderausgaben mit bis zu 9% pro Jahr angesetzt werden. Hierbei werden Ausgaben berücksichtigt, die für einen Erhalt oder die Nutzbarkeit erforderlich sind.

Hinweis: Bei Denkmälern sind jegliche Änderungen des Gebäudes, auch im Falle einer baurechtlichen Genehmigungsfreiheit, abstimmungspflichtig!



BEREICHE DER STADTGESTALT

Die gewachsene Dorfstruktur innerhalb Oedts lässt sich in Bereiche fassen. Die Einteilung ist anhand von unterscheidbaren Nutzungs- und Gestaltungsmerkmalen sowie an lokaler Bedeutung und zeitlicher Einordnung festzumachen. Herausgestellt sind somit die für Oedt besonders prägnanten und ortsbildprägenden Bereiche. Darunter fallen die Werksiedlung, die Wohn- und Geschäftshäuser entlang der zentralen Achse, die Bebauung um den Marktplatz sowie neuzeitliche Bebauung, vornehmlich in den Nebenstraßen und am Ortsrand. Hervorstechend ist ein Siedlungsgefüge, welches ausschließlich als reines Bungalowgebiet auszumachen ist. Dieses befindet sich im südlichen Teil des Ortes.

Zusammenfassend sind es all die vorgenannten Gebiete, die gewissermaßen neben den bereits herausgestellten Konstanten der Stadtgestalt den lokalen Charakter ausmachen.

Trotz des sich vollziehenden Nutzungswandels und einer teilweisen Überformung der Gebäude lassen sich immer wieder zeitgenössische Merkmale und Besonderheiten feststellen.

Im nachfolgenden Teil werden die Bereiche durch eine Fassadenabwicklung abgebildet. Diese schematische Darstellung weist exemplarisch wesentliche Merkmale der Bautypologie auf. Erläuterungen zu Fassadengliederung, Öffnungselementen, Materialien und der Dachlandschaft werden aufgeführt. Im Anschluss erfolgen den Bereichen zugeordnete Empfehlungen, die es bei möglichen Modernisierungs- oder Sanierungsvorhaben zu beachten gilt. Die Prinzipfassade nimmt einzelne Hinweise auf und zeigt, wie mögliche Veränderungen einzubringen sind. Grundlage bildet das Schema der jeweiligen Fassade, welches auf der nachfolgenden Doppelseite beschrieben ist.

Unbenommen der gestalterischen Hinweise, sind bei baulichen Maßnahmen jeweils die geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu beachten.

Erläuterungen

FASSADENSANIERUNG

Als Fassade bezeichnet man die sichtbare Hülle eines Gebäudes. Insbesondere die der Straße zugewandte Ansichtseite des Gebäudes prägt das Erscheinungsbild des Straßenraums. Bei der Sanierung einer Fassade ist darauf zu achten, dass die **Proportion** der Fassade beachtet wird. Dabei ist neben dem Verhältnis von Breite zur Höhe auch die Gliederung der Fassade zu beachten. Diese **Gliederung** wird durch die verschiedenen Einzelelemente wie z.B. Fenster und Türen erzeugt. Wenn eine Fassade einem **Raster** unterliegt, bietet dieses den Rahmen, um Anpassungen vorzunehmen. Werden baujahrstypische Raster durch Hinzufügen weiterer Elemente oder die Wegnahme vorhandener Elemente verändert, kann das gesamte Erscheinungsbild gestört sein. Entscheidend für das Erscheinungsbild einer Fassade ist insbesondere auch das **Material**. In Oedt 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.

SANIERUNG DER ERDGESCHOSSZONE

Im Bereich der Hochstraße sowie des Marktplatzes nimmt die Erdgeschosszone eine wichtige Rolle ein. Es ist zu beachten, dass nicht jedes Gebäude für jegliche Nutzungen (fehlende Barrierefreiheit) dienbar ist. Eine Anpassung dahingehend ist denkmalpflegerisch kaum umsetzbar. Sollten Gebäude einen **Sockel** haben, ist es wünschenswert diesen optisch tragenden Charakter zu erhalten. Bei Veränderungen des Erdgeschosses ist darauf zu achten, dass Bezug auf die Gliederung der weiteren Geschosses genommen wird, damit die Wirkung als Einheit erkennbar bleibt. **Überdachungen und Markisen** sind in ihre Lage an der Fassade genau zu prüfen. **Werbeanlagen** sollten eine untergeordnete Wirkung entfalten. Wird eine Werbung in Abstimmung mit dem Gebäude konzipiert, so ist das stimmige Gesamtbild oft einprägsamer als überdimensionierte, unpassende Werbung.

SANIERUNG DER ÖFFNUNGSELEMENTE, FENSTER UND TÜREN

Die Gestaltung der **Öffnungen** fallen sehr unterschiedlich aus. Hierbei sind Unterschiede in der Rah-

mung und Einfassung 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.

SANIERUNG DER DACHLANDSCHAFT

Im Falle der Sanierung eines Gebäudes fällt in der Regel auch die Sanierung der Dachlandschaft an. Hierbei weisen die Gebäude oftmals **Besonderheiten** auf, die es zu berücksichtigen gilt. Dachform und Stellung erheben ebenso wie die Fassade eine Wirkung für den öffentlichen Raum - beim Dach jedoch meistens aus größerer Entfernung. Bei der Sanierung eines Daches ist die Eindeckung zu berücksichtigen. Hierbei sollten Material und Farbe Beachtung finden. Wesentliches Gestaltungsmerkmal der Dachlandschaft sind zudem **Dachaufbauten und Öffnungen**. Diese sind in den Gesamtkontext des Gebäudes zu setzen.

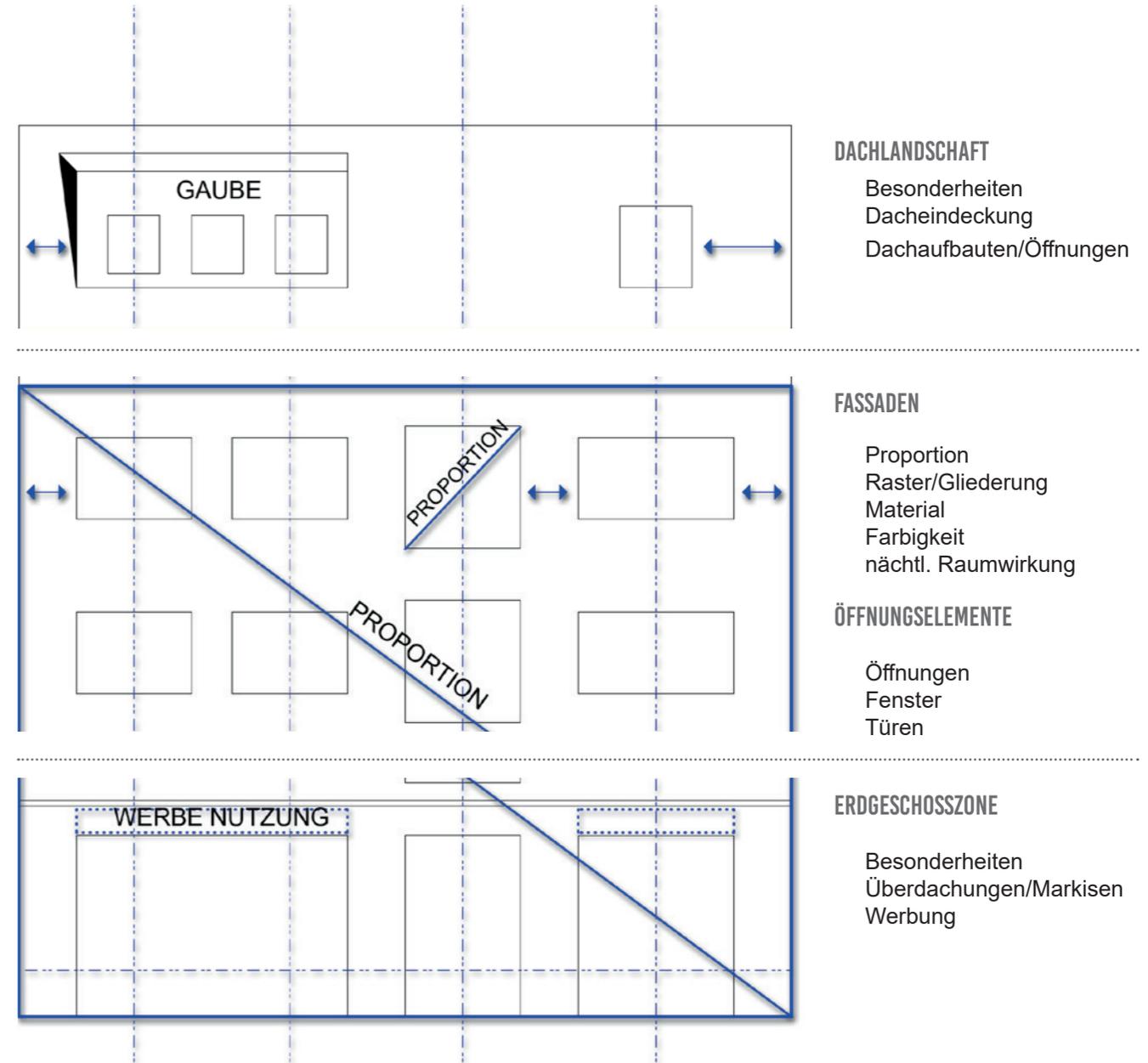


ABBILDUNG 3 PRINZIPFASSADE MIT HINWEISEN ZUR SANIERUNG UND MODERNISIERUNG



ABBILDUNG 4 WERKSSIEDLUNG AN DER DIETRICH-GIRMES-STRASSE

BEREICHE DER STADTGESTALT

Industriebetrieb Girmes



WERKSSIEDLUNG

Mit starkem Wachstum der Firmen Girmes und Mertes gegen Ende des 19. Jahrhunderts nahm die Zahl an Arbeitern deutlich zu. Der vorhandene Wohnraum war nahezu ausgeschöpft. Dies bildete Anlass, werkseigene Siedlungen zu errichten und weiteren Wohnraum zu schaffen.

Die Gebäude unterlagen einem strengen und wiederkehrenden Aufbau. Gleiche Proportionen und einheitliche Fluchten sind fester Bestandteil der geschlossenen Bauweise. Die zweigeschossigen Baukörper orientieren sich an einer einheitlichen Baulinie. Die Baukörper sind traufständig angeordnet und mit geringem Abstand zum

anliegenden Straßenraum errichtet worden. Gleiche Traufhöhen, Materialien und Formensprache sind deutlich erkennbar.

Die erschließungsabgewandten Gebäudeseiten sind durch eingeschossige Anbauten erweitert. Die Grundstücke der Werksiedlungen sind sehr stark überbaut und generieren somit einen äußerst geringen Freiflächenanteil. Ebenso ist zur Entstehungszeit der Gebäude auf die Berücksichtigung von Stellplätzen verzichtet worden. Das Auto erhielt erst ab 1908 als Massenprodukt nach und nach Einzug mit geänderten Anforderungen an den Städtebau. Durch eine Umgestaltung des Straßenraums ist nachträglich ein Parkraumangebot

eingangsnah in Form von Parkbuchten im Seitenbereich entstanden. Zusätzliche Pflanzkübel und Sitzelemente schaffen eine Vorzone. Die Werksiedlungen entlang der Dietrich-Girmes-Straße sind als Reihenhausbebauung mit gegenüberliegenden Eingangssituationen bzw. Gärten auf der erschließungsabgewandten Seite geprägt. Die Siedlung befindet sich innerhalb des Denkmalbereichs.

MATERIALIEN

Die einheitliche dunkelrote Backsteinfassade wird durch die Verwendung von gelbbraunlichen Backsteinen zur Fassadengliederung begleitet. Besonders die Öffnungselemente und die vertikale Trennung der Geschosse sind da-

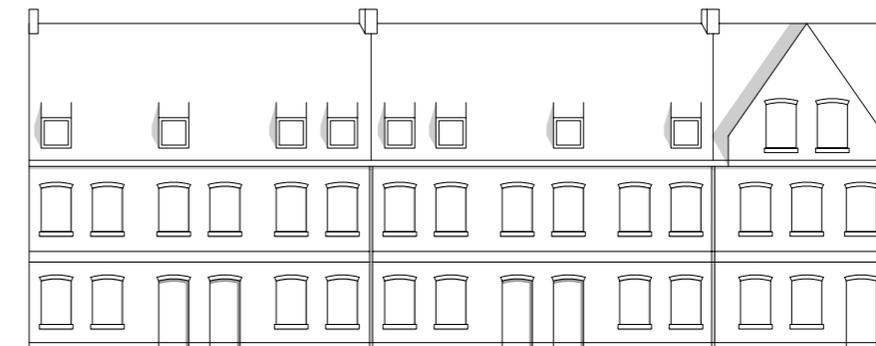


ABBILDUNG 5 SCHEMATISCHE ANSICHT WERKSSIEDLUNG

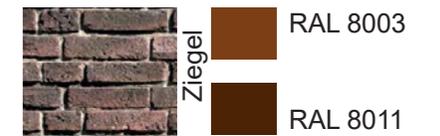


ABBILDUNG 6 MATERIALIEN UND FARBSKALA DER WERKSSIEDLUNG

durch schmuckhaft inszeniert bzw. herausgestellt worden.

Ebenso ist der Gebäudesockel durch einen Material- und Farbwechsel abgesetzt. Das Dach ist von einer dunklen Ziegeleindeckung geprägt. Die Öffnungselemente setzen sich durch ihre weißen Rahmen deutlich von der eher dunklen Fassade ab. Der Sockel sowie die Fensterbänke sind ebenfalls in ihrer hellen Optik ein Pendant zur Fassade. Die eingeschossigen Anbauten der rückwärtigen Bereiche setzen sich in Materialität und Farbgebung von den Hauptgebäuden ab. Das auf der Vorderseite erhaltene einheitliche Erscheinungsbild ist nicht mehr gegeben. Ebenso sind die rückwärtigen Be-



ABBILDUNG 7 STRINGENTE FASSADENGLIEDERUNG

reiche von Sichtschutz- und Zau-
nelementen bestimmt und bilden
eine starke Grenze. Vereinzelt er-
geben sich Zugänge und Standorte
für Müllabstellanlagen.

FASSADE

Die Aufteilung der Fassade folgt
in einem wiederkehrenden Raster.
Gleiche Fluchten in vertikaler, als
auch in horizontaler Richtung sind
deutlich ablesbar. Auskragungen
von Trennelementen (Zwischende-
cke, Gebäudeabtrennung etc.) bil-
den die Ausnahme der ansonsten
einheitlichen Bauflucht. Der abge-
setzte Sockel und die eingelasse-
nen Eingänge sind zurückhaltend
ausgestaltet. Hervorstechende
Verzierungen der Fassade durch



ABBILDUNG 8 ANBAUTEN DER GEBÄUDERÜCKSEITEN

einen Farbwechsel sind ersichtlich
und betonen die vertikale Gliede-
rung. Die Fassade ist meist anhand
einer Mittelachse gespiegelt und
verfügt über einen beidseitig glei-
chen Aufbau. Die wiederkehrende
Abfolge und einheitliche Größen
der Gebäude sind Merkmal einer
standardisierten Bauweise. Als
Werkssiedlung erbaut, gelang es
kostengünstig und schnell Wohn-
raum zu schaffen. Das Zusammen-
spiel von Gebäude und öffentli-
chem Raum ist im Straßenzug der
Werkssiedlungen eine wertige Er-
scheinung. Teils sind die Eingangs-
situationen durch Bepflanzungen
und Sitzmobiliar ausgestattet. Es
entsteht eine Kontaktzone und ein
belebendes Element, das einen

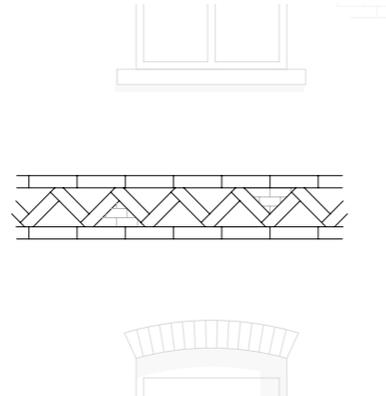
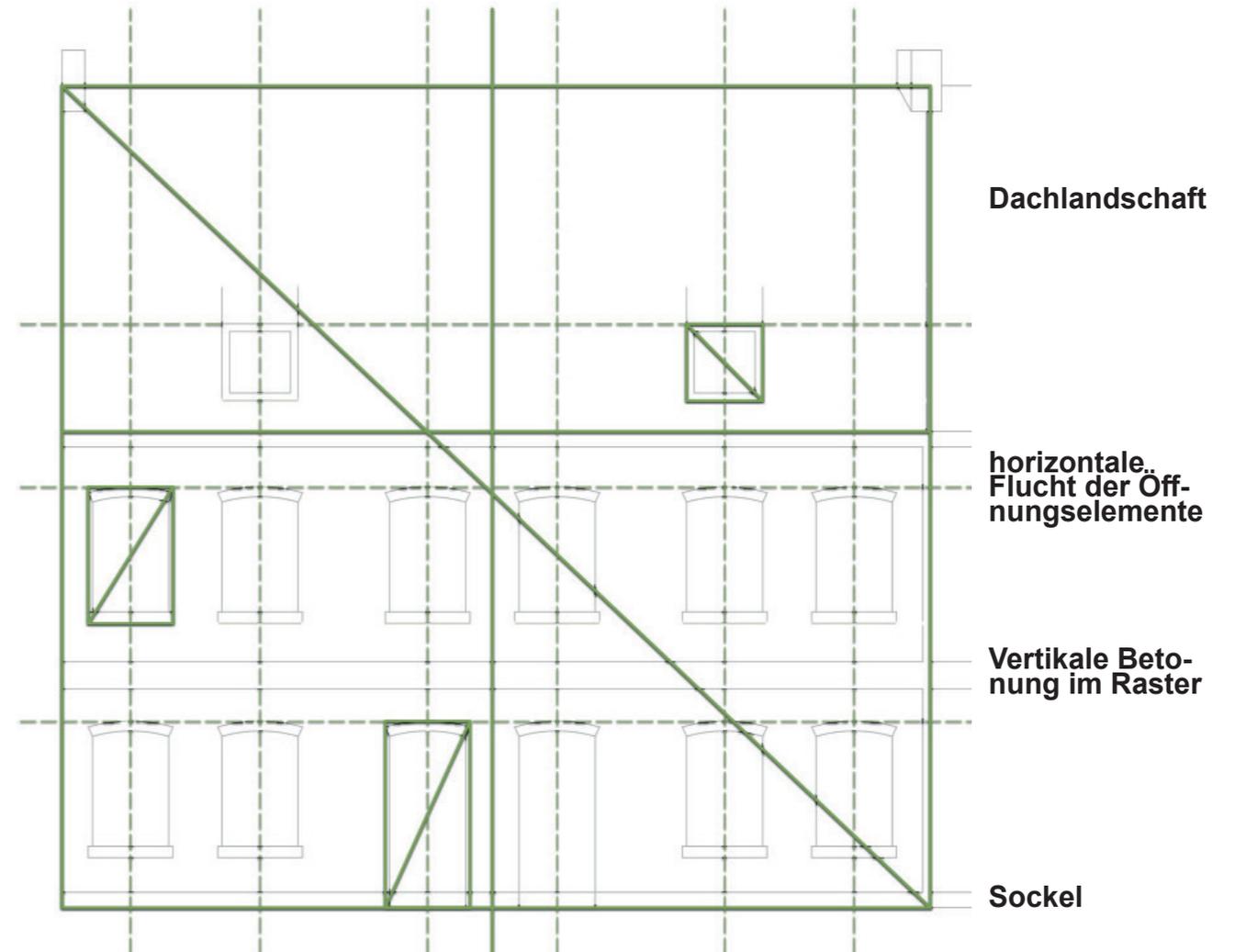


ABBILDUNG 9 VERTIKALE BETONUNG DER GESCHOSSE

Mittelachse



Übergang zwischen Gebäude und öffentlichem Raum schafft.

ÖFFNUNGSELEMENTE

Die Öffnungselemente weisen ein stehendes Format auf. Die Oberkante der Fenster und Türen ist durch einen Rundbogen abgesetzt. Die nach außen hervortretenden Fensterbänke sind durch ihre helle Farbe ebenso wie die Sprossen und Rahmen der Kunststofffenster hervorgehoben. Diese sind in unterschiedlicher Gliederung vorhanden. Zum einen ergibt sich eine Einteilung durch Sprossen in 8 gleichgroße Quadrate, zum anderen eine Einteilung in vier Quadrate mit zusätzlichem Oberlicht. Vielfach wurden die Fenster erneuert. So

entsprechen Rollläden und Kunststoffrahmen nicht dem ursprünglichen Bild. Dennoch ist auf die Beibehaltung der Form hinzuweisen, die dem Gebäude angemessen ist.

DACHLANDSCHAFT

Die leicht auskragenden Satteldächer sind sehr schlicht ausgeführt. Einzelne wenige Ausnahmen sind durch Dachgauben und Aufbauten auszumachen. Dabei ist es möglich, dass diese nicht dem ursprünglichen Bild entsprechen und nachträglich angebracht worden sind. Prägend sind hingegen Aufbauten durch Kamine zwischen den Gebäuden.

Entgegen den Hauptgebäuden heben sich die Anbauten an den Ge-

bäuderückseiten durch ein Walm-dach in der Formensprache ab. Das zur Straße hin abgeflachte Dach des Anbaus lässt die Kubatur kleiner wirken und gibt dem Straßenraum eine angenehme Raumwirkung.

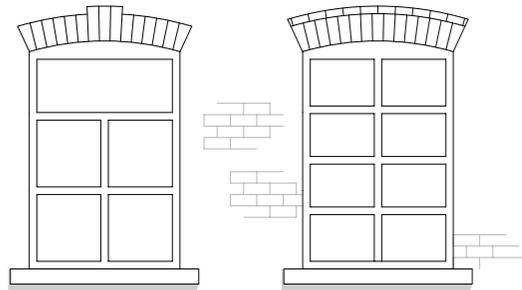


ABBILDUNG 10 SCHEMATISCHER AUFBAU FENSTER

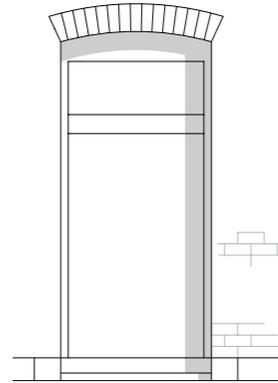


ABBILDUNG 11 SCHEMATISCHER AUFBAU TÜR

EMPFEHLUNGEN ZUR SANIERUNG

Für das Ortsbild sind die Wohngebäude der Werksiedlung von besonderer Bedeutung. Es gilt, dieses baukulturelle Erbe zu schützen.

Maßnahmen zur Sanierung sind mit der Gestaltung abzustimmen. Die prägnante Ziegelfassade ist zwingend zu erhalten. Sollte der Bestandsziegel schadhafte und ein Erhalt in der Form nicht möglich sein, kann eine neue Ziegelfassade vorgestellt werden. Diese ist entsprechend der historischen Fassade auszuführen und darf die Ensemble-Wirkung der nebeneinanderstehenden Gebäude nicht beeinträchtigen. Eine vorgestellte Ziegelfassade ist nur bedingt zu empfehlen, Möglichkeiten einer Innendämmung sind vorrangig zu verfolgen.

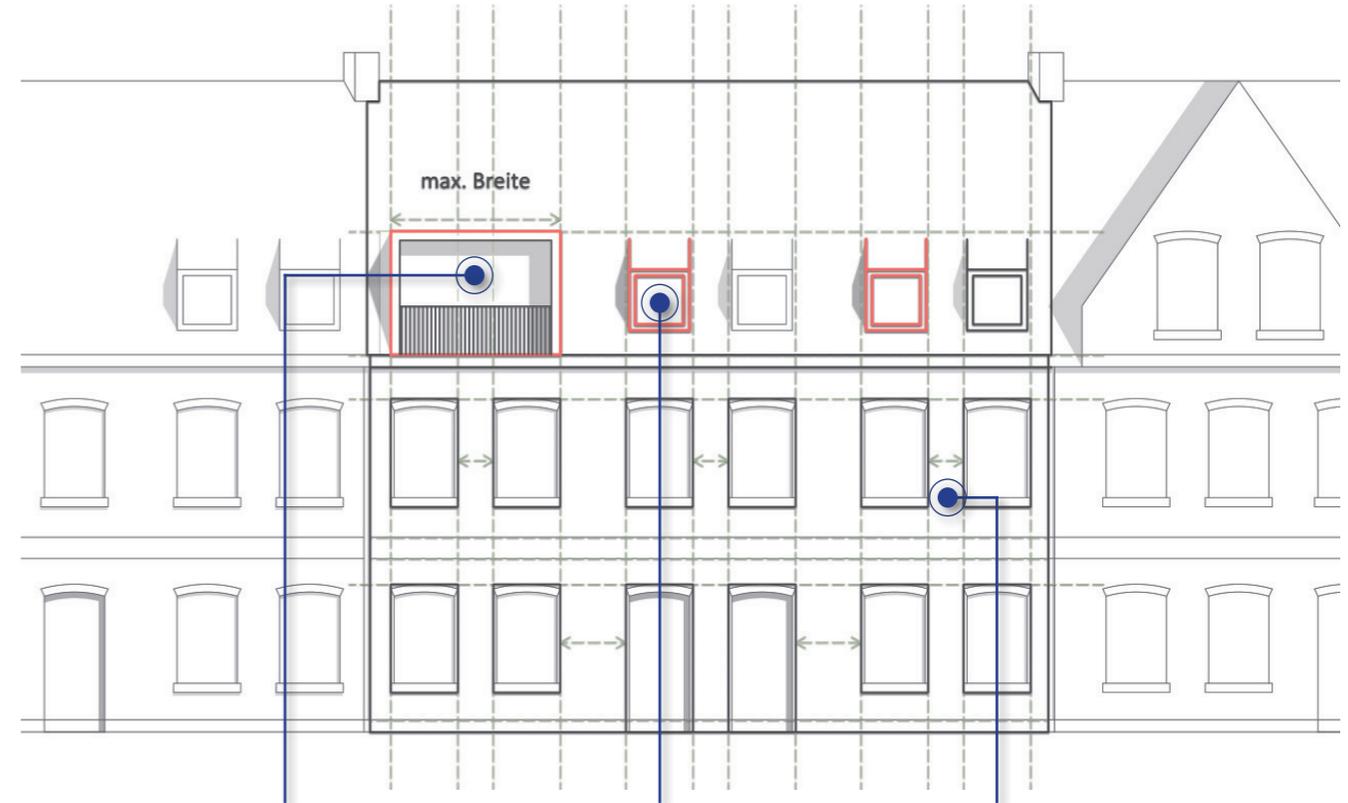
Hilfestellung und Beratung bezüglich möglicher Maßnahmen und Zuschüsse sind durch das Immobilienmanagement zu erhalten. Es gelten die Satzungsbeschlüsse für den Denkmalbereich „Girmes-Arbeitersiedlung in Grefrath-Oedt“ vom 29.03.1994.

DACH:

- Dachaufbauten oder Einschnitten gilt es in Position und Materialität auf den Bestandsbaukörper abzustimmen
- Vordächer oder überdachte Eingangsbereiche sind nicht erwünscht
- Im Sanierungsfall ist eine Neueindeckung durch nichtglänzender anthrazit- oder schwarzfarbene Ziegel vorzusehen
- Kombinationen aus Dachgaube und Loggia sind partiell denkbar, diese sind zwingend im Raster der darunterliegenden Öffnungselemente zu dimensionieren, sodass sich eine bedingte Mindestbreite ergibt.
- Bei weiteren Öffnungen oder Aufbauten (die ergänzt oder saniert werden müssen) ist es wichtig darauf zu achten, dass ihre Positionierung ebenfalls im Raster der Fassade vorzusehen ist
- Um die Dachfläche nicht zu überladen bzw. mit der Fassade konkurrieren zu lassen, sollten Aufbauten maßvoll ergänzt werden

FASSADE:

- Nachträgliche Überformungen, die die ursprünglichen Qualitäten mindern oder verdecken, sind zwingend zu vermeiden
- Historische Spuren sind (sichtbar) zu erhalten (Denkmalpflege)
- Aufgrund der Vielzahl bestehender Öffnungselemente sind keine Ergänzungen vorzusehen
- Ein Austausch der Fenster sollte in gleicher Formensprache ausgeführt werden
- Außenliegende Rollläden oder Sonnenschutzelemente sind zu vermeiden
- Bestehende Fluchten (Fassadenraster) müssen gewahrt werden
- Die prägnante dunkelrote Ziegelfassade ist als bestimmendes Merkmal zu erhalten
- Helle, gelbbraune Ziegel sind nur für einzelne Gliederungsbereiche (Fenster, vertikale Trennung der Geschosse) und nicht vollflächig vorzusehen



Partielle Erweiterung:

- Wahrung der vertikalen Achsen
- Freisitze in Form von kleineren Loggien, maximal eine pro Gebäude

Ergänzung im Raster:

- Ergänzungen als ebengleiche Nachbildung

Stringentes Raster

- Beibehaltung von Fluchten und Proportionen
- Übernahme wiederkehrender Abstände

ABBILDUNG 12 DENKBARE ERGÄNZUNG DER DACHLANDSCHAFT



ABBILDUNG 13 STRASSENANDBAUUNG - HOCHSTRASSE

BEREICHE DER STADTGESTALT

Wohn- und Geschäftshäuser



HOCHSTRASSE UND JOHANN-FRUHEN-STRASSE

Als markante Achse führen Hochstraße und Johann-Fruhen-Straße zentral durch Oedt und bilden mit Lokalen, Geschäften und kleinen Läden eine wichtige Anlaufstelle innerhalb des Ortes. Zudem dienen sie als wichtige lokale Verbindungsachse zu Nebenstraßen und umliegenden Orten. Der Bebauung entlang der Hochstraße kommt somit eine repräsentative Funktion zu. Sowohl für Ortsansässige als auch Außenstehende sind sie im Fokus der Wahrnehmung. Der Funktionswandel in Oedt bedingt, dass in diesem Bereich insbesondere in den Erdgeschossen, Leerstände zu verzeichnen sind. Die Hochstraße

bzw. Johann-Fruhen-Straße sind räumlich und gestalterisch Ausdruck eines Straßendorfes. Eine beidseitige, zumeist geschlossene Bebauung entlang einer parallel zur Straße verlaufenden Baulinie ist deutlich zu erkennen. Die Erdgeschosszone ist vereinzelt abgesetzt und bildet mit ihren Schaufenstern eine Kontaktzone zum öffentlichen Raum (Fuß-/Radweg sowie Straße) aus. Die Baukörper sind überwiegend traufständig zur Straße ausgerichtet und unterliegen zumeist einer Zwei- bis Dreigeschossigkeit. Durch die geschlossene Bebauung ergeben sich verhältnismäßig schmale, aber sehr tiefe Grundstücke. Erkennbar ist dies zwischen Hochstraße und der Albert-Mooren-Allee. Dieser

Zuschnitt bildet zugleich den historischen Kern des Dorfes. Waren die Grundstücke früher Garten- und Anbaufläche, so sind sie heute partiell nachverdichtet.

Die Gebäude lassen sich unterschiedlichen Zeiten zuordnen und weisen differenzierte Baustile auf. Vereinzelt variiert die First- oder Trauf- und Sockelhöhe stark. Auch Anzahl und Format von Öffnungselementen sind sehr heterogen ausgeprägt. Die Geschäftsnutzungen führten vielfach zu einer deutlichen Veränderung der Fassade durch die Schaffung großer Schaufensterfronten und veränderten Eingangssituationen.

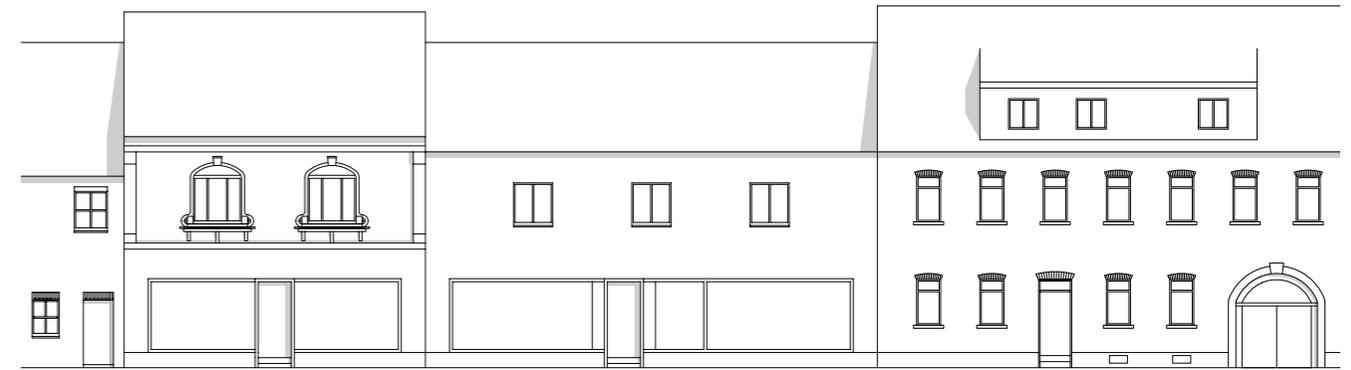


ABBILDUNG 14 SCHEMATISCHE ANSICHT HOCHSTRASSE

MATERIALIEN

Wie zuvor beschrieben, ist die Struktur entlang der zentralen Achse sehr heterogen ausgeprägt. Ebenso sind die Materialien einzuordnen. Neben Backstein bzw. Ziegelfassaden im Läuferverband sind einige Gebäude mit Putzfassaden versehen. Andere wiederum weisen eine Verkleidung in unterschiedlicher Struktur auf. Vereinzelt findet ein Material- und/oder Farbwechsel zwischen Erd- und Obergeschoss statt. Schiefer, großformatige steinerne Beplankungen bilden ebenso wie Holzverkleidungen die Ausnahme. Das Farbspektrum reicht von hellen Putzfassaden bis zu braunrötlichen Backsteinfassaden. Kunststoff, Metall sowie im



ABBILDUNG 15 FARBRICHTWERTE DER FASSADEN (OBEN ZIEGEL, UNTEN PUTZ)

allgemeinen reflektierende Fassaden finden keine Verwendung.

FASSADE

Der Bereich entlang der zentralen Achse besticht durch seine Heterogenität. Teils treten historische Gebäude wie beispielsweise die ehemalige Schule oder das Brauhaus hervor. Anhand von allgemeinen Gliederungselementen lässt sich dennoch eine wiederkehrende Formensprache identifizieren. So sind ein abgesetzter Sockel, hochformatige, liegende Öffnungselemente sowie ein teilweise abgesetztes Erdgeschoss (Ladenzone) mit hohem Öffnungsanteil typisch. Ebenfalls ist die horizontale sowie vertikale Gliederung und das sich

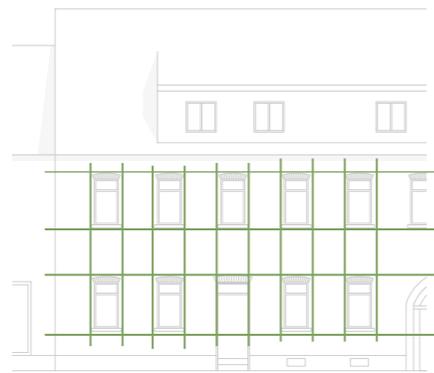


ABBILDUNG 16 FASSADENRASTER MIT EINHEITLICHEN FLUCHTEN UND ABSTÄNDEN

daraus ergebende Raster zu erkennen. Beispielsweise sind Öffnungselemente in gleicher Flucht angeordnet und weisen gleiche Zwischenabstände auf. Teils ist die Materialität und/ oder Farbgebung der Fensterbänke dem Gebäudesockel gleichgesetzt. Verzierungen und Versprünge sowie eine Betonung von bestimmten Elementen sind in der Gesamtbetrachtung nur vereinzelt (an historischen Gebäuden) zu finden. Die Gebäude weisen einen überwiegend guten baulichen Zustand auf. Dennoch sind vereinzelter Leerstand, Sanierungsstau und durch Rückbau entstandene Baulücken erkennbar.

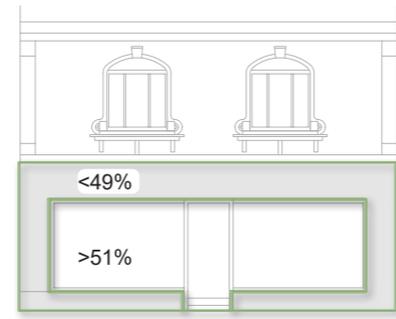
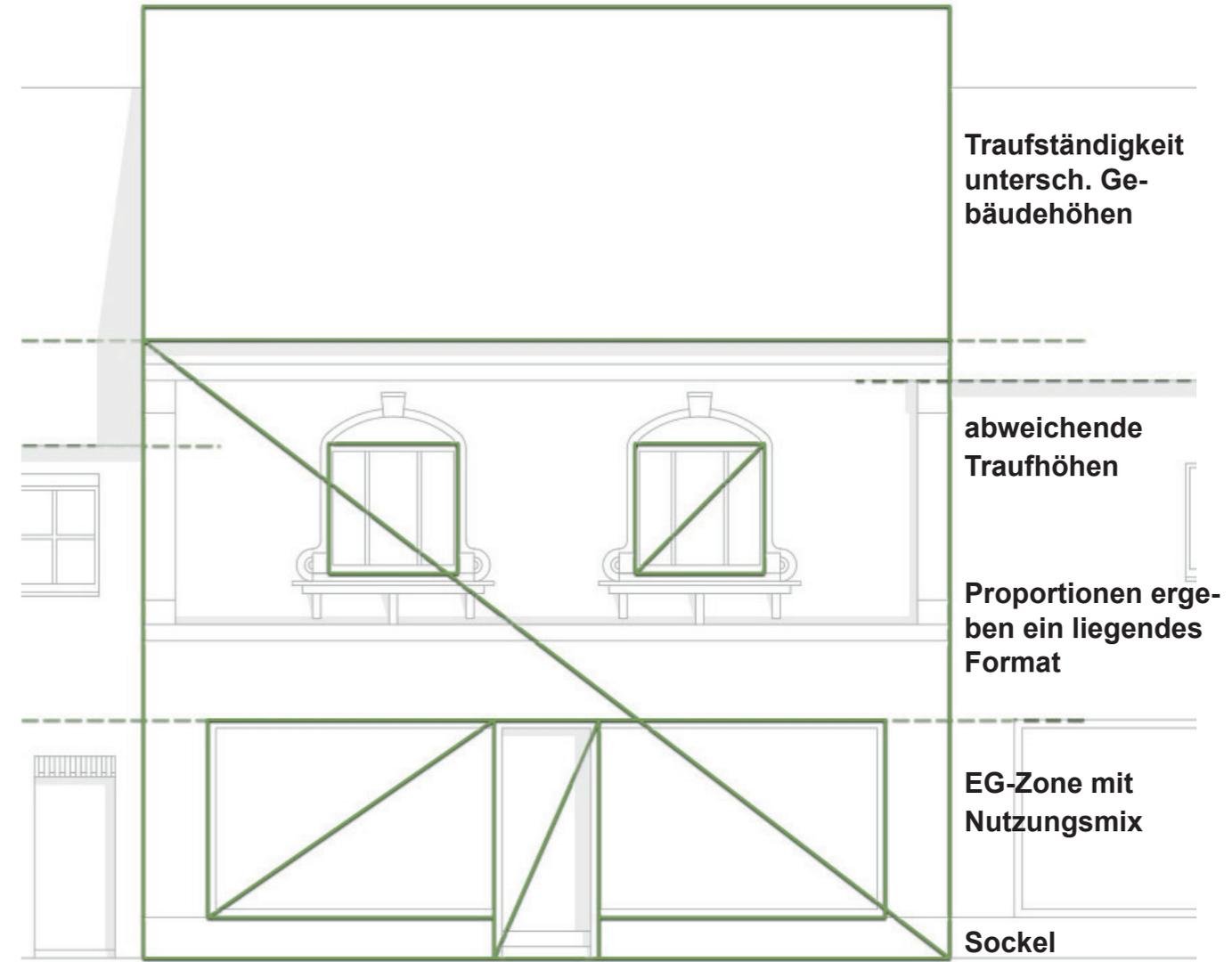


ABBILDUNG 17 ERHÖHTER ÖFFNUNGSANTEIL IM EG DURCH SCHAUFENSTER



ÖFFNUNGSELEMENTE

Die Öffnungselemente der Gebäude sind in Erd- und Obergeschoss(en) verschieden ausgelegt. Die Ladenzone (Erdgeschoss) beinhaltet einen vergleichsweise höheren Anteil an Öffnungen von zumeist über 50%. Diese weisen im Gegensatz zu den übrigen Öffnungselementen ein liegendes Format auf. Die Proportionen der Fenster unterliegen unterschiedlichen Seitenverhältnissen (Breite zu Höhe). Das Seitenverhältnis 2:1 ist ausschließlich bei den Schaufenstern in der Erdgeschosszone wiederzufinden. Eine Unterteilung der Fenster durch Sprossen ist auf unterschiedliche Art und Weise erkennbar. Fenster und Türen sollten in horizontaler

und vertikaler Achse ein einheitliches Bild erzeugen. Anzustreben ist die Verwendung von gleichen Größen und Formaten. Im Sockel- und Dachgeschoss können die Wandöffnungen kleiner dimensioniert werden und außerhalb der Achsen liegen. An einigen Gebäuden weisen große Tore auf die historische Bedeutung als landwirtschaftliche Anwesen und Höfe hin. Die Tore befinden sich hauptsächlich in Nebengebäuden oder in einer Toreinfahrt zum Hof des Hauptgebäudes. Die Tore sind zumeist aus Holz als Brettort gefertigt. Ebenso ist ein abgesetzter Rundbogen typisch. Das Erscheinungsbild alter Tore ist zu erhalten. Neuanfertigungen sind in Proporti-

on, Material und Gestalt an ortstypische Vorbilder anzupassen.

DACHLANDSCHAFT

Dächer heben sich als eigenständiges Element ab und stellen in ihrer Komposition eine ortsbildprägende Funktion dar. Eine Dachlandschaft setzt sich aus vielen gleichen oder ähnlichen Dächern zusammen. Eine stimmige Erscheinung entsteht, wenn die vielen einzelnen Gebäude in einem Gesamtzusammenhang stehen.

Prägende Elemente entlang der Hochstraße sind traufständige Satteldächer in unterschiedlicher Größe und Neigung. Die zumeist dunkle Hohlziegeleindeckung der Satteldächer ist als schlicht zu be-

schreiben. Vereinzelte, kleine, als auch großflächige Dachaufbauten (Gauben) sind vorzufinden. Ebenso sind vom Hauptgebäude ausgehende Anbauten zur straßenabgewandten Seite typisch. Andere Nebenanlagen sind vorwiegend im Bereich der Johann-Fruhen-Straße vorzufinden und sind größtenteils als Flachdach ausgeführt.

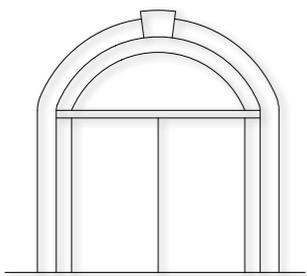
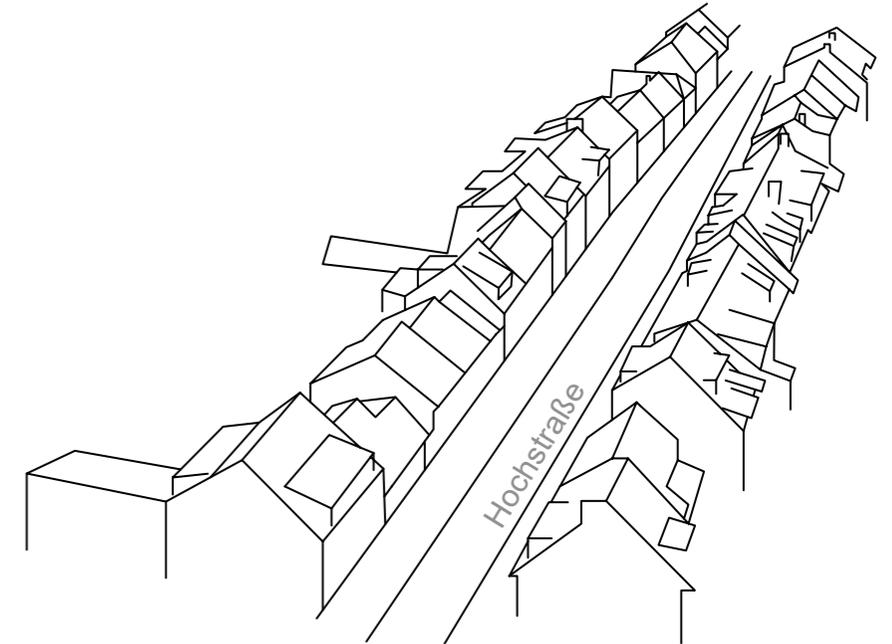


ABBILDUNG 18 TORE MIT ABGESETZTEM RUNDBOGEN

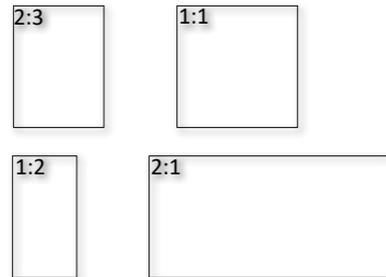


ABBILDUNG 19 VORZUFINDENDE PROPORTIONEN DER ÖFFNUNGSELEMENTE

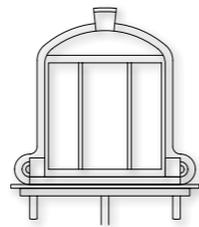


ABBILDUNG 20 BESONDERE VERZIERUNG BZW. BETONUNG DER FENSTER

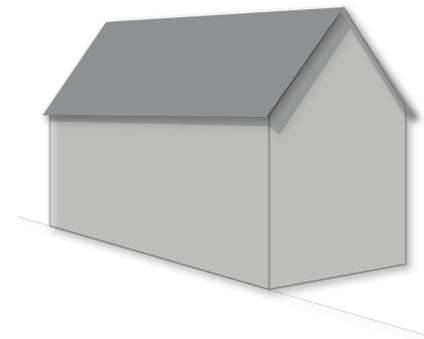


ABBILDUNG 21 SPITZES SATTELDACH

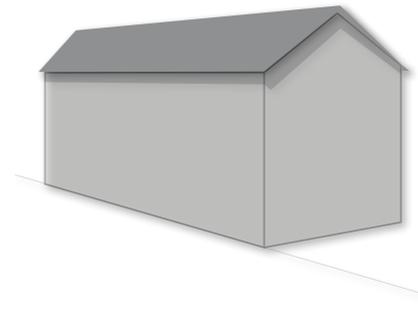


ABBILDUNG 22 FLACHES SATTELDACH

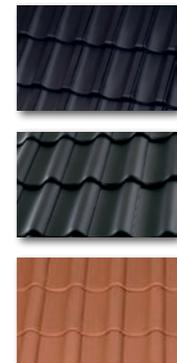


ABBILDUNG 23 ZIEGELEINDECKUNG IN ANTHRAZIT, SCHWARZ BZW. IN ROTBRAUN

EMPFEHLUNGEN ZUR SANIERUNG

Entlang der Ortshauptstraße und insbesondere an der Hochstraße sind Instandsetzungs- und Modernisierungsdefizite feststellbar (privater Investitionsstau). Bezüglich öffentlich einsehbarer Bereiche bestehen Defizite an Fassaden, Dächern und Fenstern. In Hinblick auf zeitgemäße Wohn- und Lebensformen ergibt sich ein entsprechender Sanierungsbedarf. Gleichzeitig besteht ein hohes Potential zur Energieeinsparung. Insbesondere müssen Dächer und Fassaden erneuert und Gebäude- und Heiztechnik modernisiert werden.

Zudem gilt es, den Funktionswandel zu beachten. Leerstände und ungenutzte Ladenlokale trüben das Erscheinungsbild. Eine Umstrukturierung der Erdgeschosszone kann dem entgegenwirken. Umbauten von Laden- zu Wohnraumflächen sind komplex und meist mit hohem Aufwand verbunden.

Hilfestellung und Beratung bezüglich möglicher Maßnahmen und Zuschüsse sind durch das Immobilienmanagement zu erhalten.

DACH:

- Dachaufbauten, Öffnungen oder Einschnitten gilt es in Position und Materialität auf den Bestandsbaukörper abzustimmen
- Vordächer oder überdachte Eingangsbereiche sind nicht erwünscht
- Im Sanierungsfall ist eine Neueindeckung in Anthrazit, Schwarz oder rotbraunen Ziegeln vorzusehen
- Glänzende und farbig stark abweichende Eindeckungen sind nicht erwünscht.

FASSADE:

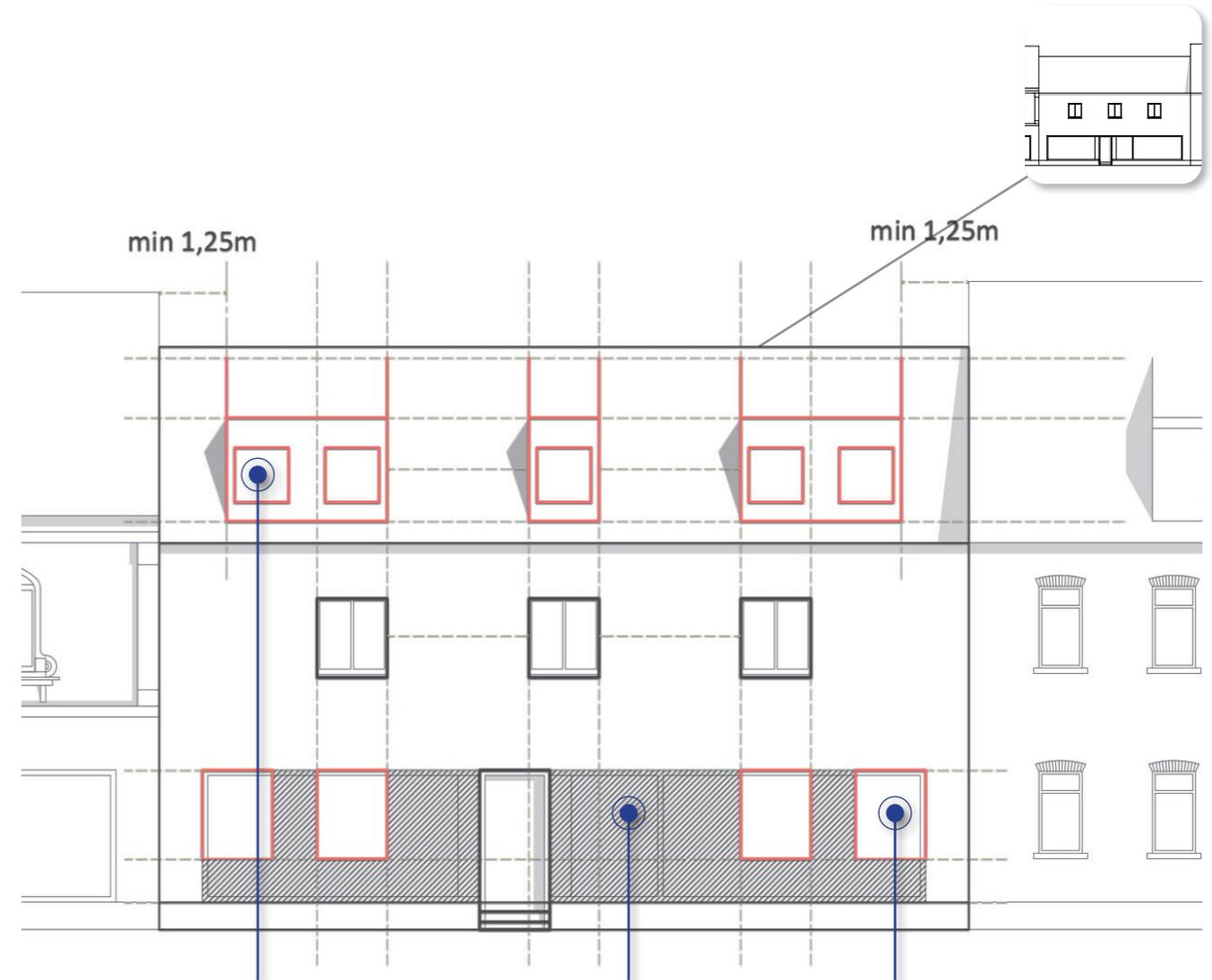
- Nachträgliche Überformungen, die die ursprünglichen Qualitäten mindern oder verdecken, sind zurückzubauen (großflächige ungegliederte Schaufensterfronten, überflüssige Werbeanlagen, etc.)
- Modernisierung sollte in Abstimmung zu benachbarten Gebäuden (Material, Farbe, Proportionen) erfolgen
- Die tragende Funktion des Sockels soll weiterhin als Ge-

staltungsmerkmal erkennbar bleiben. Sehr glatte, glänzende und kleinformatige Sockelverkleidungen (Riemchen, Fliesen u. a.) sowie Roll- und Buntsteinputze sind zu vermeiden.

- Wahrung wichtiger Fluchten (Fassadenraster)
- Mögliche Neugliederung der Ladenzone (Öffnungselemente) sind anhand des bestehenden Rasters der darüberliegenden Geschosse zu erstellen
- Historische Spuren sind (sichtbar) zu erhalten (Denkmalpflege)
- Für gewerbliche Nutzungen sind die Anforderungen unter dem Kapitel Werbeanlagen zu beachten



ABBILDUNG 24 UNERWÜNSCHT: NACHTRÄGLICHE ÜBERFORMUNGEN DER FASSADE



Dachaufbauten:

- Als Einzel- oder Doppelgauben
- Keine vollflächigen Aufbauten
- Loggien in Ausnahme

Rückbau von Öffnungen:

- Wohnnutzung zuträglicher Öffnungsanteil
- Material/Farbwahl der Wandflächen anhand des Bestandes

Öffnungselemente:

- bestehende Fluchten
- Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung
- Proportion des Bestandes

ABBILDUNG 25 MÖGLICHE UMGESTALTUNG DER FASSADE IM ERDGESCHOSS ENTSPRECHEND DES GEBÄUDERASTERS



ABBILDUNG 26 GIEBELSTÄNDIGE BEBAUUNG AM MARKTPLATZ

BEREICHE DER STADTGESTALT



Marktplatz

HOCHSTRASSE - NIEDERTOR

Die Gebäude der Hochstraße und am Niedertor bilden durch ihre Anordnung und die sich ergebenden Raumkanten eine Platzsituation. Die einander gegenüberliegende, giebelständige Bebauung (Ost/West Richtung) ist besonders prägnant und hebt sich deutlich von der Umgebung ab. Im Besonderen treten die beiden Kopfgebäude an der Hochstraße durch ihre Materialität hervor.

Die teils dreigeschossigen Baukörper sind entlang einer einheitlichen Baulinie ausgerichtet, lediglich ein Gebäude (Niedertor 4a, Bäckerei) springt um ca. 10m deutlich hervor. Die weiteren Raumkanten bilden sich durch den Neubau der Spar-

kasse (Osten) sowie die Gebäude Hochstraße 24 und 26 (Westen). Die Eingangssituationen sowie Balkone, Erker und kleinere Vorbauten orientieren sich zum öffentlichen Raum. Neben den Gebäuden wird der Marktplatz durch den Baumbestand sowie einen zentralen Brunnen gestalterisch begleitet. Der Platz dient der Außengastronomie und bietet am Brunnen Sitzmöglichkeiten. Es ergibt sich eine hohe Versiegelung mit nur wenigen Freiflächen.

MATERIALIEN

Die unmittelbar an der Hochstraße gelegenen Kopfgebäude zeichnen sich durch ihr sichtbares Holzfachwerk und eine rotbraune Backsteinfassade aus. Die restlichen

Baukörper sind von einer hellroten Klinkerfassade belegt. Diese stammen im Gegensatz zu den Kopfgebäuden aus deutlich jüngerer Zeit.

Weiteres Merkmal sind großflächige und in dunkler Ausführung angelegte Metall- und Kunststofffassadenbekleidungen. Diese sind vorwiegend in der Erdgeschosszone, an Erker oder weiteren Gebäudevorsprüngen angebracht. Sie erzeugen einen starken Kontrast zu sonstigen Materialien bzw. Farben.



ABBILDUNG 27 SCHEMATISCHE ANSICHT BEBAUUNG AM MARKTPLATZ

FASSADE

Die überwiegend zweigeschossigen Baukörper sind trotz ihrer gleichen Anordnung (giebelständig) sehr heterogen und weisen vereinzelte Besonderheiten auf. So besticht das Kopfgebäude, gelegen am Niedertor 1, durch seine Arkade. Durch Säulen in immer gleichen Abständen bildet der Baukörper ein besonderes Entrée zum Marktplatz und erzeugt zugleich einen eigenen Vorbereich.

Nahezu alle Gebäude werden über den Marktplatz erschlossen. Balkone, Loggien und Erker sind zum Platz hin orientiert und agieren somit zum öffentlichen Raum. Die bis auf eine Ausnahme durchgängige

Giebelständigkeit schafft eine besondere Wirkung und wird in der Fassade durch weitere Elemente aufgegriffen. So weisen beispielsweise einige Fenster und Erker ebenfalls eine spitze Dreiecksform auf. Alle Gebäude lassen ihr eigenes Fassadenraster erkennen. Gleichbleibend ist die vorzufindende vertikale Mittelachse, an der sich die Fassade beidseitig spiegelt und gleiche Elemente aufweist. Die horizontale Aufteilung der Gebäude ist durch eine ähnliche Gestaltung der Erdgeschosszone verbunden. Großformatige Öffnungen und wiederkehrende Firsthöhen kennzeichnen die ansonsten sehr vielfältige Fassadenaufteilung. Die Unterteilung der einzelnen Geschosse

ist nur bei genauerem Hinsehen erkennbar. Abzulesen ist dies durch den Wechsel von einem liegenden in den stehenden Klinkerverband. Der Neubau der unmittelbar angrenzenden Sparkasse bildet dieses Element sehr deutlich ab, auch am traufständigen Gebäude (Niedertor 1) taucht dieses Element auf.

Die Optik des Fachwerks der Kopfgebäude spiegelt sich zu Teilen in den übrigen Gebäuden wider. Beispielsweise sind die Erker in einer entsprechenden Holzrahmenkonstruktion ausgeführt und vermitteln dem Betrachter ein vergleichbares Bild. Bei möglichen Sanierungs- oder Neubauvorhaben gilt es diese Merkmale zu berücksichtigen und sinnvoll fortzuführen.

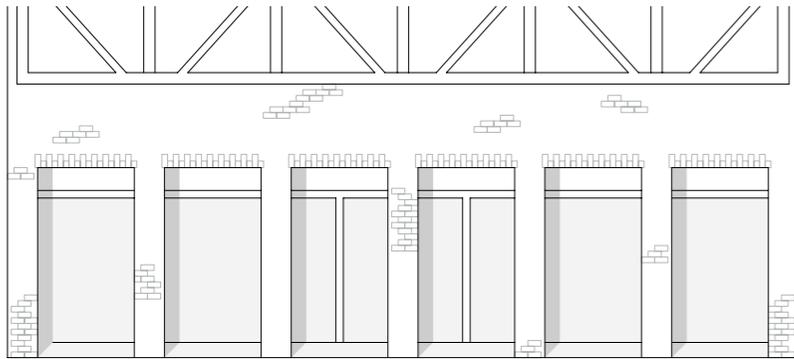
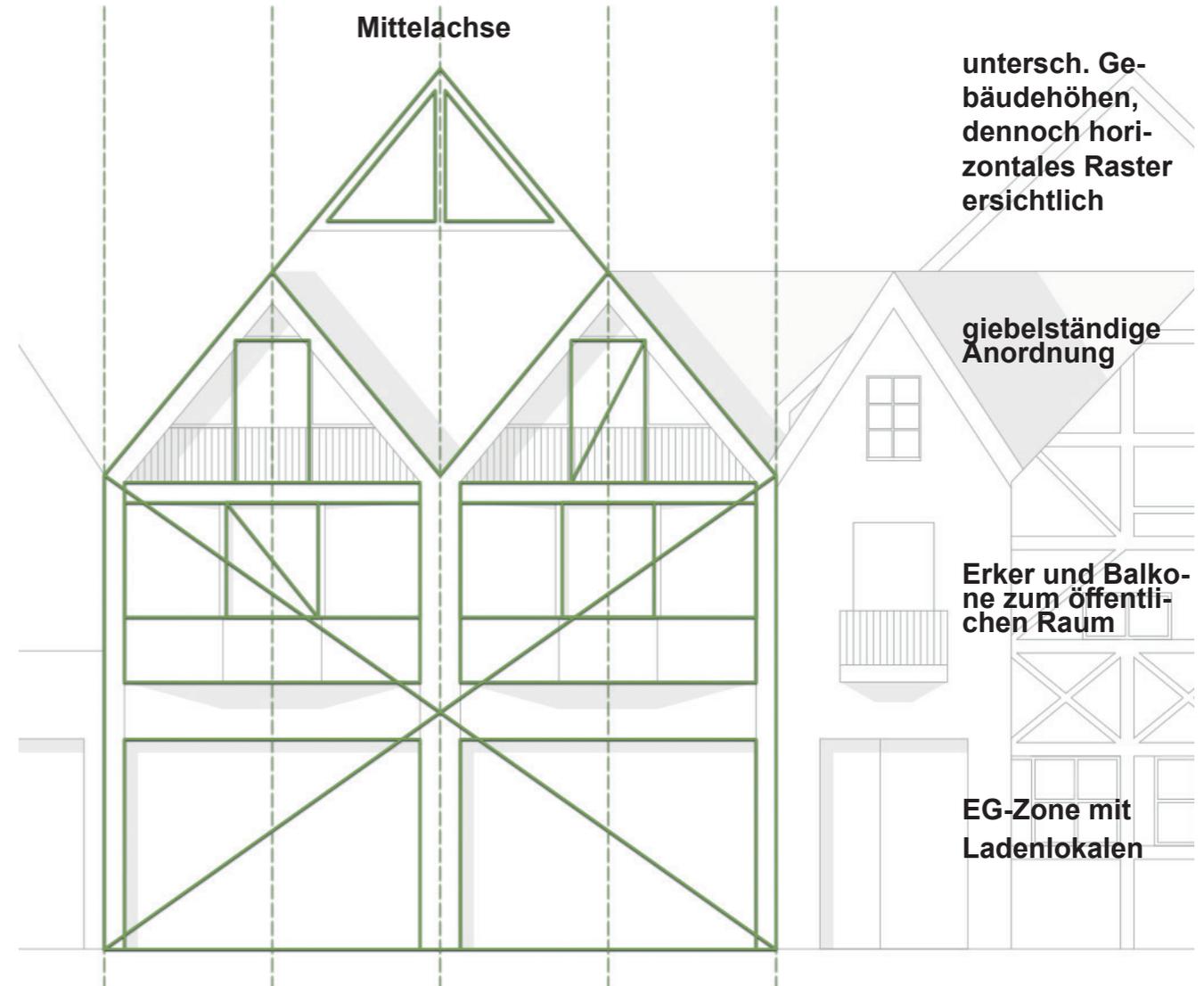
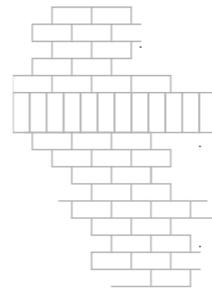


ABBILDUNG 28 ARKADE ALS BESONDERES ENTRÉE UND GESTALTUNGSMERKMAL



ABBILDUNG 29 WECHSEL IM KLINKERVERBAND ALS GLIEDERUNGSELEMENT



ÖFFNUNGSELEMENTE

Durch die Besonderheit des Marktplatzes und die entsprechende Anordnung der Gebäude zum öffentlichen Raum ist der Anteil an Öffnungselementen entsprechend hoch. Verbunden mit dem Hintergrund der Ladenzone bzw. den vorzufindenden Nutzungen bezieht sich dies vornehmlich auf die Erdgeschosszone. Dennoch ist auch in den Obergeschossen ein erhöhter Anteil vorzufinden. Dies ist auch in der geschlossenen Reihenbebauung bzw. der Belichtung des Gebäudeinneren begründet. Die Öffnungselemente sind als stehendes und liegendes Rechteckformat sowie als Dreiecksfenster angelegt. Letzteres ist den Gebäuden Nie-

derdor 4 und Niedertor 4a vorbehalten. Sowohl im Giebel als auch im Erker nehmen die Fenster somit die Formgebung des giebelständigen Gebäudes auf und übertragen dies in die Fassade. Für mögliche Bauvorhaben im Bereich Marktplatz muss die Orientierung der Gebäude (hoher Öffnungsanteil, Balkone, Loggien) zum öffentlichen Raum sichtbar bleiben. Weiterhin sollten mögliche Anpassungen dem Bestand angepasst sein, dabei sind Fluchten und Proportionen des Bestandes sinnvoll einzuhalten und ggf. fortzuführen.

DACHLANDSCHAFT

Mit Ausnahme der Gebäude entlang der Hochstraße sowie eines

Gebäudes am Niedertor sind alle Baukörper giebelständig. Die Satteldächer weisen einen teils sehr spitzen Winkel auf. Eines der Kopfgebäude an der Hochstraße verfügt über ein Krüppelwalmdach. Die Dacheindeckung ist vorwiegend in dunklen grauen bzw. schwarzen Tonziegeln ausgeführt. Ausnahme bilden die beiden Kopfgebäude zur Hochstraße mit einer rotbraunen Ziegeleindeckung. Die Dachlandschaft wird vereinzelt durch kleinere Gauben und Aufbauten in unterschiedlicher Größe und Form bestimmt. Schornsteine spielen in untergeordnetem Maße eine Rolle, Photovoltaikanlagen, Antennen oder ähnliche Elemente der Dachlandschaft sind nicht vorzufinden.

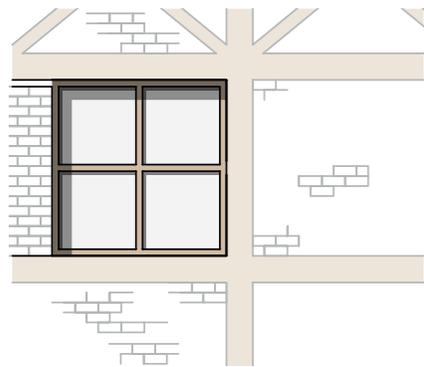


ABBILDUNG 30 ÖFFNUNGSELEMENTE MIT SPROSSENEINTEILUNG

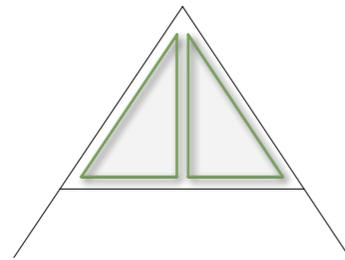


ABBILDUNG 31 FENSTER IM SONDERFORMAT DER GIEBELSTÄNDIGKEIT

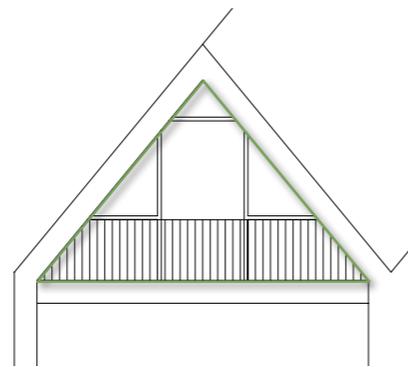


ABBILDUNG 32 HOHER ÖFFNUNGSANTEIL ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM

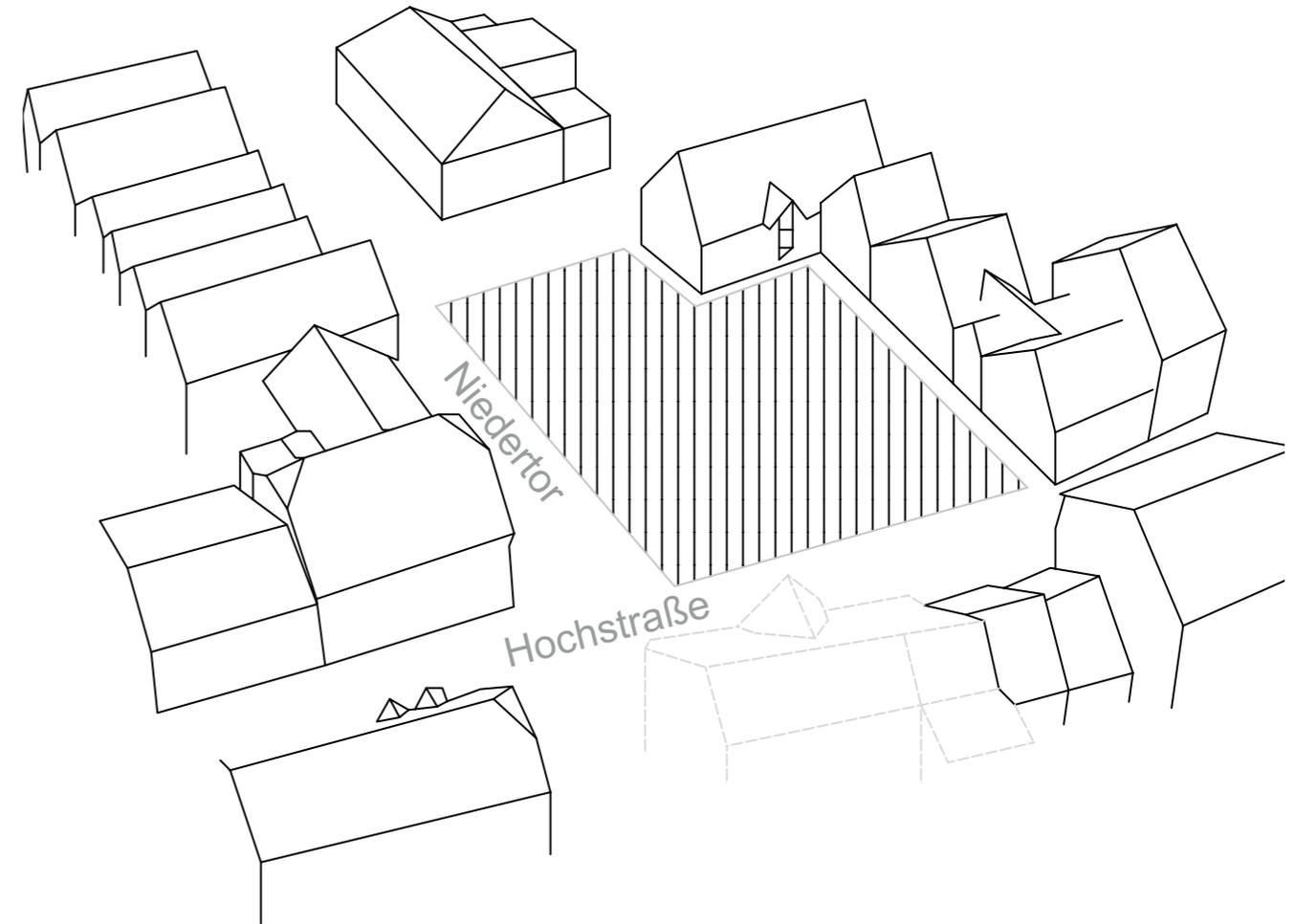


ABBILDUNG 33 RAUMKANTEN UND DACHLANDSCHAFT IM BEREICH DES MARKTPLATZES VON OEDT

EMPFEHLUNGEN ZUR SANIERUNG

Als Zentrum und Ortsmitte ist der Marktplatz von großer Bedeutung. Gestalterische Aspekte sollten das bestehende Erscheinungsbild wahren. Neue Akzente, die beispielsweise in Form des Neubaus der Sparkasse entstanden sind, gilt es angepasst einzubinden. Eine historisierende Erscheinung ist zu vermeiden. Der Unterschied zwischen Alt und Neu ist am Marktplatz allgegenwärtig und spezifisch fortzuführen.

Trotz des allgemein guten Zustandes der Gebäude am Marktplatz ist es wünschenswert den Bestand unter besonderer Rücksichtnahme des Denkmalschutzes an aktuelle Belange anzupassen.

Erhaltenswerte, zu schützende Bauteile sind ggf. abzubauen, zwischenzulagern, zu restaurieren und dem Bauprozess entsprechend wieder einzubauen.

Hilfestellung und Beratung bezüglich möglicher Maßnahmen und Zuschüsse sind durch das Immobilienmanagement zu erhalten.

DACH:

- Dachaufbauten sind in diesem Bereich eher untypisch und sollten nur untergeordnet Verwendung finden
- Vordächer oder überdachte Eingangsbereiche sind nicht erwünscht
- Photovoltaikanlagen müssen sich der Dachfläche unterordnen; es gilt Fluchten zu beachten und die Anlagen nicht willkürlich anzuordnen
- Im Sanierungsfall ist eine Neueindeckung durch nichtglänzende anthrazit- oder schwarzfarbene Ziegel vorzusehen
- Die beiden Kopfgebäude der Hochstraße setzen sich durch eine rotbraune Eindeckung ab, diese ist im Fall einer Sanierung aufzunehmen
- Glänzende und farbig stark abweichende Eindeckungen sind hingegen nicht erwünscht

FASSADE:

- Nachträgliche Überformungen, die die ursprünglichen Qualitäten mindern oder verdecken, sind zwingend zu vermeiden

- Historische Spuren sind (sichtbar) zu erhalten (Denkmal)
- Ein Austausch der Fenster sollte in gleicher Formensprache und unter Einhaltung des Fassadenrasters ausgeführt werden
- Eine verbesserter energetischer Standard ist durch einen Austausch der Fenster (Isolierverglasung) nach historischem Bild möglich
- Außenliegende Rollläden oder Sonnenschutzelemente sind zu vermeiden
- Außenwanddämmungen dürfen das Erscheinungsbild der Fassade nur in geringem Maße verändern, ggf. ist eine Innendämmung vorzunehmen
- Modernisierung sollte in Abstimmung zu benachbarten Gebäuden (Material, Farbe, Proportionen) erfolgen
- Anbauten und Erker sind in Holzrahmenkonstruktion (Fachwerkoptik) gestattet
- Für gewerbliche Nutzungen sind die Anforderungen unter dem Kapitel Werbeanlagen zu beachten



Neubau:

- Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung, Formensprache Bestand
- Behutsame Übernahme Elemente in Fachwerkoptik

Dachlandschaft:

- Dachaufbauten untergeordnet
- Beibehalt der Giebelständigkeit und Giebelhöhen
- Vermeidung von Vordächern

Altbau:

- Erhalt und Sichtbarmachen historischer Elemente
- Material/Farbwahl der Wandflächen anhand des Bestandes

ABBILDUNG 34 MÖGLICHE UMGESTALTUNG DER FASSADE ENTSPRECHEND DES GEBÄUDERASTERS UND DER GIEBELSTRUKTUR



ABBILDUNG 35 EINFAMILIENHAUSBEBAUUNG - OSTSTRASSE

BEREICHE DER STADTGESTALT



Klassische Einfamilien- und Doppelhausgebiete

NEBENSTRASSEN UND BEREICHE UM DEN ORTSKERN

Klassische Einfamilien- und Doppelhausgebiete sind, gemessen an der Quantität, die am stärksten vertretene Siedlungstypologie in Oedt. Auch wenn die Wahrnehmung dieser Bereiche für Ortsfremde im Vergleich zur Hochstraße oder dem Marktplatz weniger auffällig ist, so bestimmen diese Bereiche im Wesentlichen den Genius loci (Ortscharakter).

Dazu zählen die Wohngebiete der Oststraße, Johannes-Gastes-Straße, An der Floeth, Lerchenstraße sowie die nähere Umgebung. Ein Großteil der Bebauung stammt dabei aus den 1950ern und 1960er Jahren. Sie kennzeichnen sich

durch Schlichtheit in der Konstruktion, eine solide Bauweise (meist Vollziegelmauerwerk) sowie eine harmonische Fassadengliederung. Ebenfalls zählen Häuser in Fertigbauweise (ab 1980er) als typischer Baukörper der Wohnbebauung in Oedt. Damalige Konstruktion und Ausstattung der Gebäude entsprechen zumeist nicht den heutigen Standards im Bereich Energie (Primärenergiebedarf, Heizsystem, etc.) und Dämmung (Öffnungselemente, Dach, Fassade).

Für die Einfamilien- und Doppelhausgebiete ist eine klare Zonierung charakteristisch, giebel- oder traufständige Baukörper sind durch einen großen Vorgarten mit Eingangssituation und zusätzlichem

Stellplatz sowie einem tiefen Garten auf der straßenabgewandten Seite ausgeführt.

Aus diesem zuvor beschriebenen Bereich der Stadtgestalt ragt der großflächige Baukörper des evangelischen Altenheims (Klemensstraße) heraus. Auf einer Fläche von ca. 120m x 75m unterbricht er das Bild der freistehenden Einzelhäuser.

MATERIALIEN

Die Materialität wird durch ein Mauerwerk aus Vollziegeln und einer dunklen Ziegeleindeckung bestimmt. Vereinzelt setzen sich Gebäude mit orangerötlicher Ziegeleindeckung von der sehr homogenen Dachlandschaft ab. Stei-

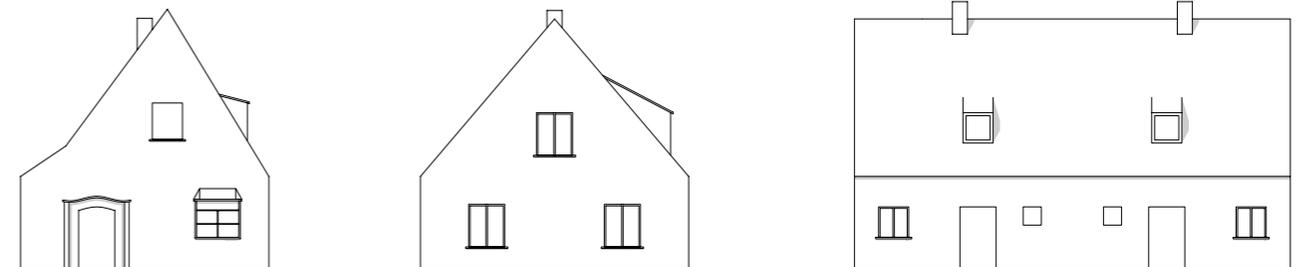


ABBILDUNG 36 SCHEMATISCHE ANSICHT EINFAMILIENHAUSBEBAUUNG - DOPPELHAUSBEBAUUNG

nerne Fassaden bewegen sich im Farbspektrum von hellbraunen bis rotbraunen Farben. Putzfassaden sind in Weißtönen ausgeführt. Insgesamt ergibt sich ein homogenes, dennoch abwechslungsreiches Erscheinungsbild.

FASSADE

Gestalterisch ist die Fassade sehr zurückhaltend ausgelegt. Verzierungen oder besonders abgesetzte Bereiche innerhalb der Fassade sind nicht ersichtlich. Einzig Fensterbänke sowie Vordächer brechen das Fassadenbild auf. Die Gliederung wird maßgeblich durch die Öffnungselemente bestimmt. Eine Unterteilung der Geschosse ist nicht hervorgehoben.

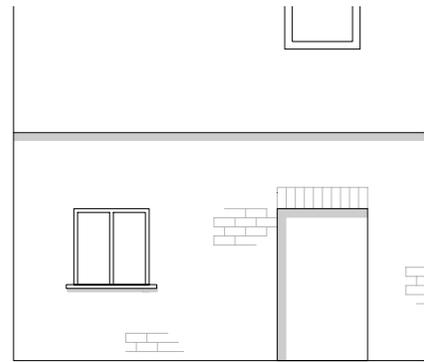


ABBILDUNG 37 AKZENTUIERTER STURZ „GRENADIERECHICHTEN“

ÖFFNUNGSELEMENTE

Eingangstür und Fenster gliedern die Fassade maßgeblich. Vereinzelt ist die Eingangstür mit einem Vordach als Regenschutz gesondert ausgeführt. Die Öffnungselemente spiegeln überwiegend eine rechteckige Grundform wider und sind meist im stehenden Format angeordnet. Auskragende Fensterlaibungen und abgesetzte Stürze sind weiteres Gestaltungselement.

DACHLANDSCHAFT

Ebenfalls als charakteristisch zu bezeichnen ist ein steiles Satteldach. Im Bereich der Traufe ist dieses partiell durch einen flacheren Winkel abgesetzt. Die steile Dachfläche erzeugt ein zweites Vollge-

schoß sowie einen zusätzlichen Kriechboden im Inneren. Aufbauten in Form von Gauben sind eher schlicht ausgeführt und untergeordnet wiederzufinden. Als markantes Merkmal ragen die Schornsteine aus der Dachhaut hervor. Vereinzelt wurden Solaranlagen nachgerüstet und sind ebenfalls Teil der Dachlandschaft. An vielen Gebäuden ragen Ortgang und/ oder Traufe über die Außenwände des Gebäudes hervor und bilden ein wiederkehrendes, typisches Merkmal. Die Gebäude der 1950er und 1960er Jahre hingegen sind meist ohne hervorstehenden Ortgang ausgeführt. Es entsteht ein nahtloser Übergang zwischen Fassade und Dachhaut an der Giebelseite.

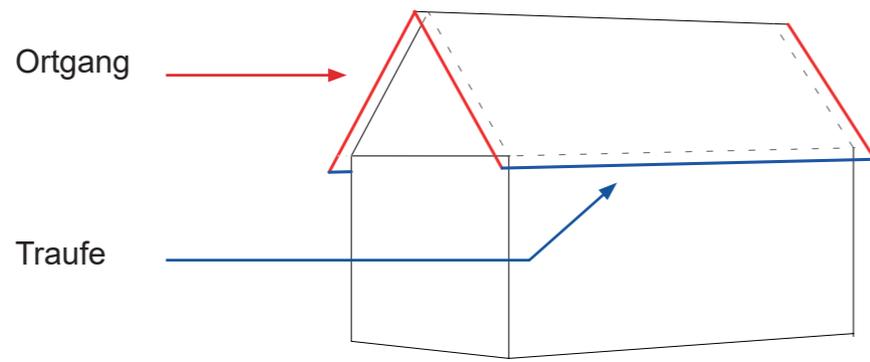
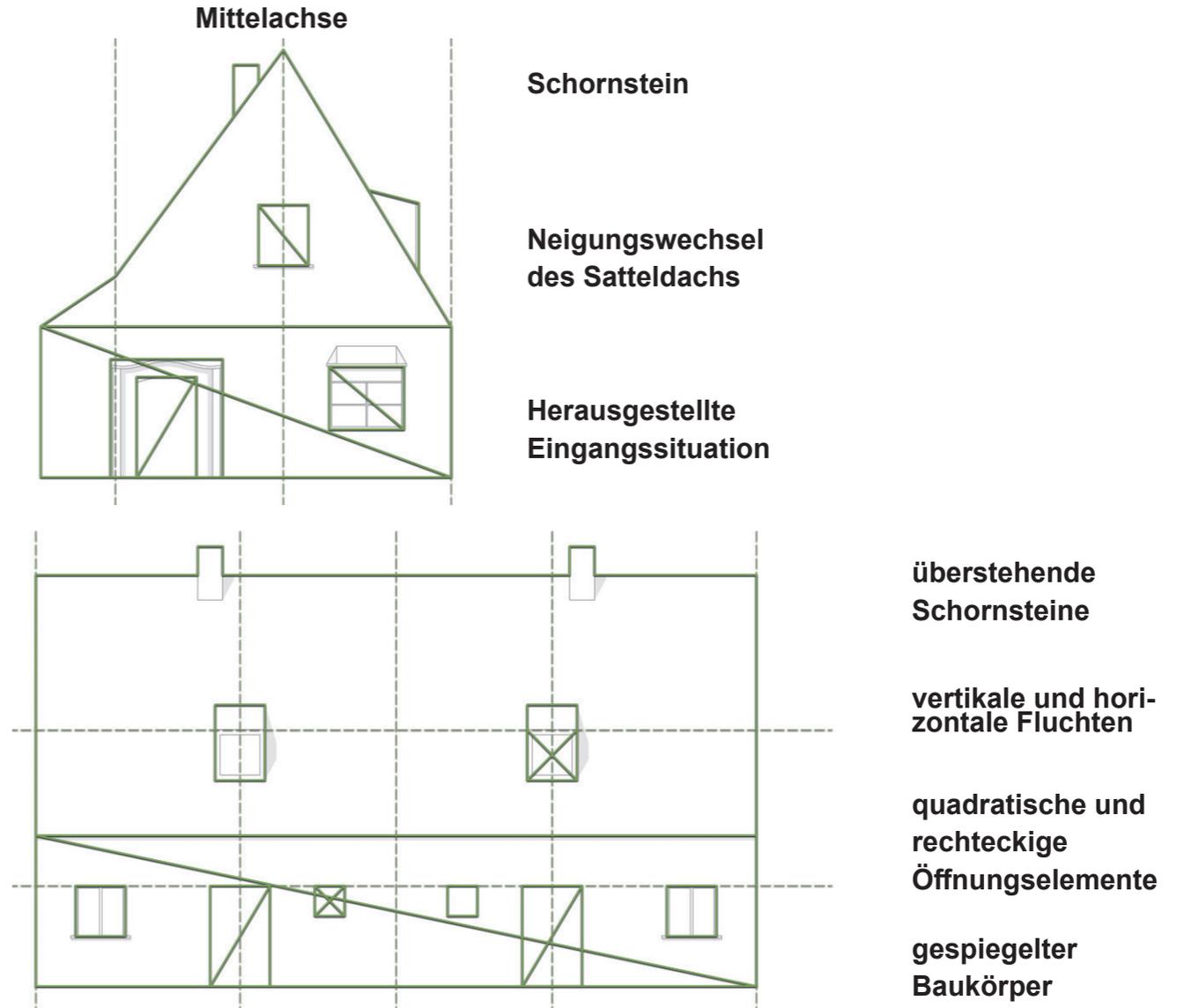


ABBILDUNG 38 ÜBERGÄNGE ZWISCHEN BAUKÖRPER UND DACH



EMPFEHLUNGEN ZUR SANIERUNG

Die Gebäude der 1960er Jahre entsprechen nach heutigen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) bei weitem nicht dem Standard. Zugleich bedeutet dies ein großes Potential. Schon verhältnismäßig einfache Mittel ermöglichen eine positive Wirkung. Ein Austausch der Fenster sowie eine nachträgliche Dämmung der Dach- und Gebäudeflächen sind häufig Bestandteil einer Sanierung.

Auch gilt es, die teils etwas gedrungene und in die Jahre gekommene Erscheinung der Gebäude zeitgemäß anzupassen. Ausbesserungen und gestalterische Aufwertungen stehen dabei nicht im Konflikt mit Maßnahmen der energetischen Verbesserung

Hilfestellung und Beratung bezüglich möglicher Maßnahmen und Zuschüsse sind durch das Immobilienmanagement zu erhalten.

DACH:

- Dachaufbauten sind in Form und Größe dem Gebäude entsprechend möglich, Vollflächige Aufbauten hingegen sind zu vermeiden
- Vordächer oder überdachte Eingangsbereiche sind in untergeordneter Ausführung möglich
 - Als Schutz (Eingängen, Kellerabgängen, etc.) sollten sie als selbsttragende Bauteile aus Holz oder Metall gestaltet werden
 - Sie sollten dabei nicht mehr als 1,0 m über Eingänge ohne Treppenanlage (bei Treppenanlagen max 10 cm über die unterste Stufe) auskragen
- Solaranlagen sind je nach Ausrichtung des Gebäudes in untergeordnetem Maße sinnvoll. Es gilt Fluchten zu beachten und die Anlagen nicht willkürlich anzuordnen
- Im Sanierungsfall ist eine Neueindeckung in Abstimmung mit der Umgebung vorzunehmen.
- Knallige Farbtöne (Blau, Grün,

etc.) sind ebenso wie glänzende, stark abweichende Eindrücke nicht erwünscht

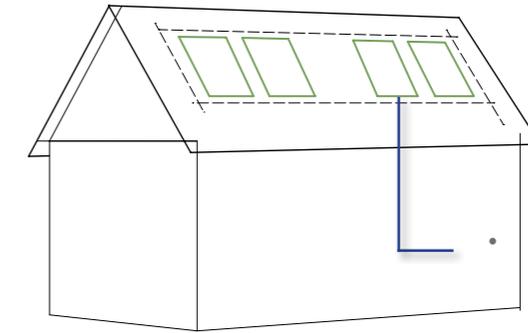
FASSADE:

- Ein verbesserter energetischer Standard ist durch Austausch der Fenster und Türen (Isolierverglasung) und eine Außenwanddämmung (WDVS) zu erreichen, wünschenswert ist die Verwendung von natürlichen Materialien
- Farbgestaltungen der Putzfasaden sollten zurückhaltend sein (Hellgrau, Weiß, Beige, ...)
- Wandverkleidungen durch Klinker- oder Riemchenfasaden sind in ortstypischen Farben (hellrot, braunrot) auszuwählen
- Modernisierung sollte in Abstimmung zu benachbarten Gebäuden (Material, Farbe, Proportionen) erfolgen
- Eine Vergrößerung der Fensterflächen durch Bodentiefe Fensterfronten entfaltet eine moderne Wirkung und verbessert die Wohnqualität. Sie sollten den ursprünglichen Charakter des Gebäudes jedoch nicht überformen

- Erweiterungen der Gebäude sind in Material und Größe dem Gebäude angemessen auszuführen. Durch die Verwendung von natürlichen Rohstoffen (z.B.: Holzverkleidungen) sind Ausnahmen möglich
- Bei Doppelhäusern sind stark wahrnehmbare Maßnahmen (Außendämmung, Dacherneuerung) abzustimmen und nach Möglichkeit gemeinschaftlich durchzuführen

VORGÄRTEN:

- Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten
- Eine großflächige Versiegelung dieser Bereiche ist zu vermeiden. Schottergärten o.ä. sind unerwünscht
- Die Versiegelung für Zugänge und mögliche Abstellflächen sollte auf das Notwendigste beschränkt werden
- Einfriedungen sind mit Hecken in einer maximalen Höhe von 0,60 m vorzunehmen
- Kleinere Mauern (entsprechend der Gebäude) sind in Sitzhöhe als Einfriedung ebenfalls erwünscht



• harmonische Anordnung von Solaranlagen, Fenstern etc.

ABBILDUNG 39 VERÄNDERUNGEN DER DACHFLÄCHEN

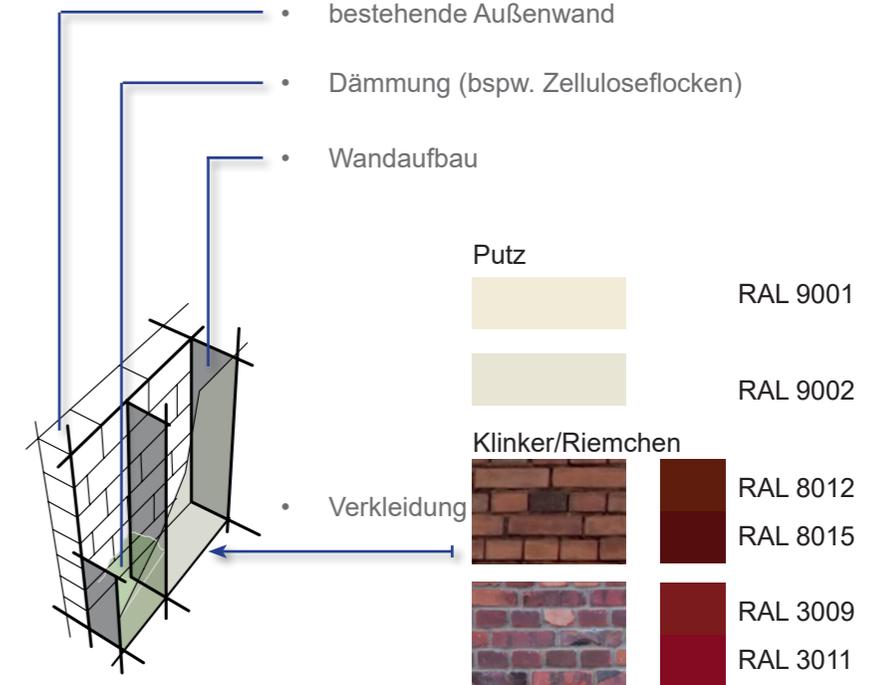


ABBILDUNG 40 AUSSENWANDDÄMMUNG UND MATERIALVORGABEN



ABBILDUNG 41 NEUBAUTÄTIGKEITEN - JOHANNES-GIRMES-STRASSE 116A

BEREICHE DER STADTGESTALT



Neubaugelbiete

JOHANNES-GIRMES STRASSE - BURGBENDEN

Der nördliche Ortsausgang ist geprägt von klassischer Einfamilienhausbebauung. Zu den bereits bestehenden Gebäuden sind innerhalb der letzten Jahre in Folge von Baulückenschluss verschiedenste Neubauten errichtet worden. Ebenso als jüngere, neuere Bebauung innerhalb Oedts ist das Wohngebiet an der Straße Burgbenden aufzuführen. Die dortige Bebauung ist größtenteils innerhalb der letzten zwei Jahrzehnte entstanden.

Als klassische Baukörper bilden freistehende Einfamilienhäuser das Grundelement. Sie kennzeichnen sich durch eingeschossige, zumeist traufständige Anordnung und einer

seitlich angebauten oder ebenfalls freistehenden Garage mit vorgelegtem Stellplatz. Das Dachgeschoss dient zumeist als zweites Vollgeschoss, mit zusätzlich angegeschlossenem Kriechboden. Während im Bereich Burgbenden ausschließlich klassische Sattel- und Krüppelwalmdächer vorzufinden sind, ist die punktuelle Neubebauung an der Johannes-Girmes-Straße heterogener. Vereinzelt bilden zweigeschossige Baukörper mit Flachdach Teil der Bebauung. Die Orientierung der Gebäude ist ebenso klassisch wie ihre Gestaltung. Ein Vorgarten mit Zufahrt und weiterem Stellplatz befindet sich auf der straßenzugewandten Seite. Garten, Terrasse und Rasenflächen sind auf der Rückseite. Zumeist

sind die Grundstücke untereinander sowie zum Straßenraum durch unterschiedliche Einfriedungen und Sichtschutzelemente (transparent - nicht transparent) abgetrennt.

MATERIALIEN

Die unterschiedliche Fertigung (Massivbau, Fertigbau) der vorzufindenden Gebäude zeigt sich in der äußeren Hülle wieder. Sie wird einerseits durch zumeist helle (weiß) mineralische Rauputzfassaden oder durch aufgebrachte Riemchen bzw. durch ein Vormauerwerk als Klinkerfassade bestimmt. Angebrachte Riemchen oder Klinker sind größtenteils in hellen rotbräunlichen Farben vorzufinden. In Anlehnung zur Gebäudehülle findet selbige Farbe und/oder Materialität eben-



ABBILDUNG 42 SCHEMATISCHE ANSICHT JOHANNES-GIRMES-STRASSE ORTSAUSGANG

falls für Grundstückseinfassungen Verwendung. Ziegeleindeckungen sind in dunklen Farben ausgeführt. Neben klassischen Tonziegeln bilden auch glatte Steinziegel Teil der Dachlandschaft.

FASSADE

Die Fassaden sind über alle Geschosse durchgängig und ohne gestalterische Abtrennung ausgeführt. Die Eingangssituation ist an manchen Gebäuden besonders akzentuiert. Leicht nach innenversetzt oder in Form eines Vordachs tritt diese gestalterisch hervor. Flachbauten weisen eine klare äußere Kubatur auf. Vertikale und horizontale Gliederungen sind maßgeblich durch Fenster und andere

Einschnitte bestimmt. Die Attika ist leicht hervortretend abgesetzt.

ÖFFNUNGSELEMENTE

Fenster und Türen weisen unterschiedliche Formate auf. Bodentiefe, rechteckige Fenster im stehenden Format sind ebenso wie quadratische Öffnungselemente in die Gebäudefassade integriert. Horizontale Fluchten werden eingehalten, sodass Türen und Fenster auf der gleichen Höhe abschließen. Fenster sind hin und wieder durch Sprossen unterteilt. Meist sind die Rahmen der Fenster farblich von der Fassade abgesetzt (helle Fassade, dunkle Fensterrahmen und umgekehrt).

DACHLANDSCHAFT

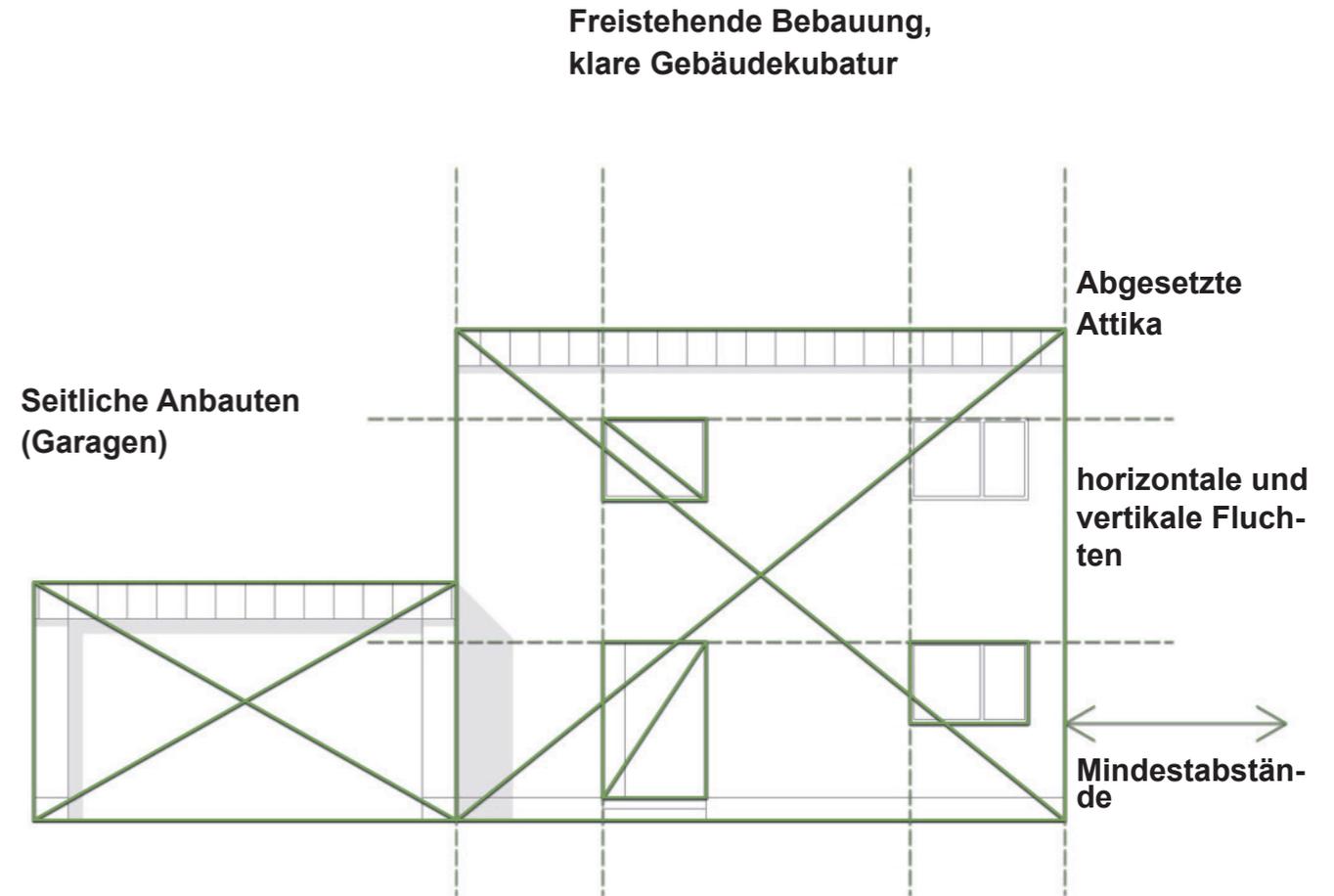
Auch hier setzt sich das Gestaltungsmerkmal einer dunklen Dacheindeckung aus den anderen Bereichen der Stadtgestalt fort. Ausnahme bilden glänzende Ziegeleindeckungen, die das heterogene Bild der Dachlandschaft unterbrechen. Als Unterscheidung zu der Einfamilienhausbebauung der 1960er Jahre sind gemauerte Schornsteine eher als untypisch einzustufen, dies liegt auch in neuen Gebäudestandards und geänderten Brennwerttechniken begründet. Hingegen prägen größere Dachaufbauten (Gauben) die Dachflächen.



ABBILDUNG 43 NEUBAU AN DER BRUCHSTRASSE



ABBILDUNG 44 VIELFÄLTIGE DACHLANDSCHAFT



EMPFEHLUNGEN ZUR SANIERUNG

Durch das geringe Baualter und die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind die Neubauten zumeist in einem guten bautechnischen und zeitgemäßen Zustand. Einzelne Sanierungsmaßnahmen zielen dabei eher auf eine gestalterische Aufwertung oder Veränderung der Gebäude durch die Eigentümer ab. Somit gelten ebenso wie für Neubauvorhaben nachfolgende Hinweise:

Hilfestellung und Beratung bezüglich möglicher Maßnahmen und Zuschüsse sind durch das Immobilienmanagement zu erhalten.

DACH:

- Dachaufbauten sind in Form und Größe dem Gebäude entsprechend möglich, Vollflächige Aufbauten hingegen sind zu vermeiden
- Vordächer oder überdachte Eingangsbereiche sind in untergeordneter Ausführung möglich
 - Als Schutz (Eingängen, Kellerabgängen, etc.) sollten sie als selbsttragende Bauteile aus Holz oder Metall gestaltet werden
 - Sie sollten dabei nicht mehr als 10 cm über Eingänge mit Treppenanlagen und nicht mehr als 1,0 m über Eingänge ohne Treppenanlage auskragen
- Solaranlagen sind je nach Ausrichtung des Gebäudes sinnvoll. Es gilt Fluchten zu beachten und die Anlagen nicht willkürlich anzuordnen
- Dacheindeckungen sollten sich um Duktus ortstypischer Materialien und Farben einfügen. Moderne, glatte Steinziegel sind ebenso wie klassische

Ton- oder Hohlziegel erwünscht

- Knallige Farbtöne (Blau, Grün, etc.) sind ebenso wie glänzende, stark abweichende Eindeckungen hingegen untersagt

FASSADE:

- Eine schnörkellose und kubische Fassade ist Ausdruck moderner Formensprache. Diese ist an den Gegebenheiten des Ortes und der Bestandsbebauung anzudienen
- Farbgestaltungen der Putzfasaden sollten zurückhaltend sein (Hellgrau, Weiß, Beige etc.)
- Veränderungen sollte in Abstimmung zu benachbarten Gebäuden (Material, Farbe, Proportionen) erfolgen
- Wandverkleidungen durch Klinker- oder Riemchenfasaden sind dem Bestand angemessen fortzuführen. Zunehmend finden neben rauen Klinkerfasaden auch glatte Riemchen Verwendung. Der bestehende Farbpool (hellrot, rotbräunlich, dunkelgrau) dient als Maßgabe
- Kunststoffverkleidungen sowie andere großflächige Vertäfe-

lungen repräsentieren kein angemessenes Ortsbild und sind unerwünscht

- Erweiterungen der Gebäude sind in Material und Größe dem Gebäude angemessen auszuführen. Durch die Verwendung von natürlichen Rohstoffen (z.B.: Holzverkleidungen) sind Ausnahmen möglich

VORGÄRTEN:

- Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten
- Eine großflächige Versiegelung dieser Bereiche ist zu vermeiden. Schottergärten o.ä. sind unerwünscht da sie einem durchgrünten Charakter widerstreben
- Die Versiegelung für Zugänge und mögliche Abstellflächen sollte auf das Notwendigste beschränkt werden
- Einfriedungen sind mit Hecken oder kleineren Mauern (entsprechend der Gebäude) bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m möglich

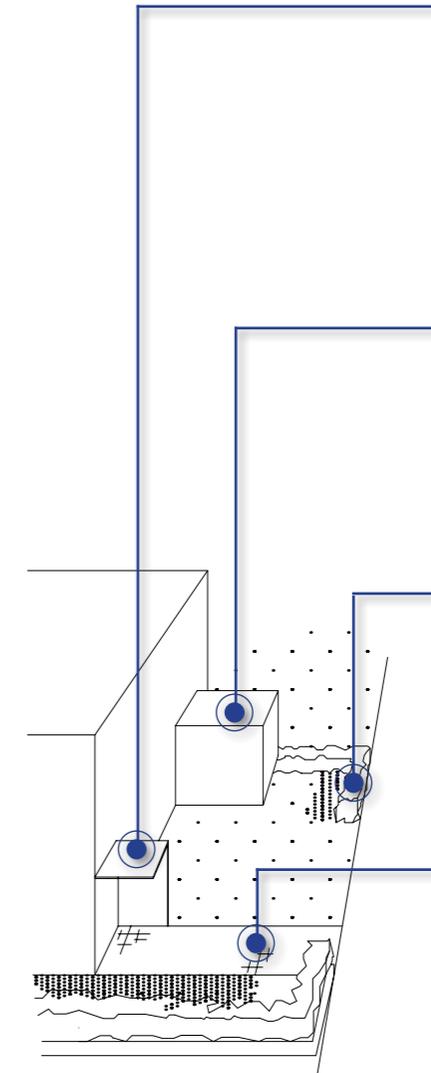


ABBILDUNG 45 SCHAUBILD ZUR GESTALTUNG DER VORGARTENZONE

Vordächer:

- selbsttragendes Bauteil mit Schutzwirkung
- max. 1 m auskragend, bei Eingängen mit Treppenanlagen max. 10 cm
- einseitiger Windschutz möglich

Einhausungen:

- untergeordnet
- Gestaltung entsprechend dem Gebäude
- Zum Schutz für Abfallbehälter

Einfriedungen:

- Als Hecken oder Mauern bzw. in Kombination
- Sitzhöhe, max, jedoch bis 1m Höhe

Reduzierte Versiegelung

- Notwendige Zuwegungen - Abstellflächen
- Ansonsten gärtnerisch anzulegen



ABBILDUNG 46 EIN- UND ZWEIFESCHOSSIGE BUNGALOWS - FINKENSTRASSE

BEREICHE DER STADTGESTALT



Bungalowgebiet

HOCHSTRASSE - NIEDERTOR

Am südlichen Ortsrand gelegen, erstreckt sich über die Finkenstraße ein Gebiet, in welchem die Typologie des Bungalows bestimmendes Merkmal ist. Die größtenteils ein- bis maximal zweigeschossigen Baukörper kennzeichnen sich durch ihre verhältnismäßig große Grundfläche. Zudem sind die Baukörper meist direkt aneinander angeschlossen (Hausgruppen). Die Kubatur variiert zwischen Winkelbungalow und rechteckigen Formaten. Häufig sind es drei bis vier Gebäude, die trotz ihrer geringen baulichen Höhe eine geschlossene Häuserfront zur Straße hin ausbilden. Vor- und Rücksprünge einzelner Baukörper oder Anbauten

lockern das Bild auf. Wintergärten prägen die straßenabgewandten Bereiche und leiten in den anliegenden Garten über.

Die Gebäude sind so angeordnet, dass sich eine Vorgartenzone und ein privater Garten im Rückbereich erschließen. Die Vorgärten sind durch Pflanzbeete und kleine Bäume sowie Sträucher offen gestaltet. Die privaten Gärten hingegen sind durch dichte Hecken in unterschiedlicher Höhe klar voneinander abgegrenzt. Die Gärten und Vorbereiche wie auch die Gebäude befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Garagen sind partiell mit in das Gebäude integriert. Andernfalls sind Sammelgaragen zwischen den

Hausgruppen vorzufinden. Das Parkraumangebot findet zusätzlich im öffentlichen Straßenraum statt.

MATERIALIEN

Das Fassadenbild ist mehrheitlich durch helle Putz- oder Klinkerfassaden bestimmt. Partiiell sind braunrötliche Klinkerfassaden eine kontrastreiche Abwechslung, die zu den angrenzenden Einfamilien- und Doppelhäusern durch gleiche Materialität überleiten. Die Dachflächen sind durch einfache Schweißbahnen bekleidet. Durch eine hervortretende, meist verschieferte Attika wird das Gebäude abgeschlossen. Zum Witterungsschutz ist die Attika zusätzlich durch ein Dachrand-Abschlussprofil (Aluminium) bekleidet.

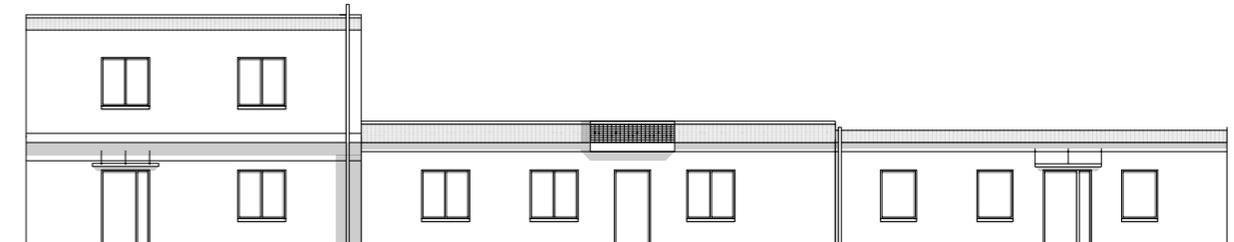


ABBILDUNG 47 SCHEMATISCHE ANSICHT HAUSGRUPPE FINKENSTRASSE

FASSADE

Die klare Kubatur der Gebäude überträgt sich auf die Fassade. Eine strukturierte Gliederung liegt vor. Die Eingangssituation ist des Öfteren durch einen Dachüberstand oder durch gesondert angebrachte Vordächer betont. Bei zweigeschossigen Baukörpern ist die Trennung der Geschosse durch farbliche Akzentuierungen vereinzelt herausgestellt. Die Attika variiert zwischen den Gebäuden in ihrer Höhe.

ÖFFNUNGSELEMENTE

Fenster und Türen weisen wiederkehrende Rechteckformate auf. Ihre Anordnung in der Fassade besteht aus proportional gleichen

Brüstungs- und Sturzhöhen. Diese horizontalen Fluchten lassen Öffnungselemente auf der gleichen Höhe abschließen und unterstützen ein harmonisches Fassadenbild.

Vorwiegend sind ein- und zweiflügelige Fenster verbaut. Vereinzelt sind Fensterrahmen farblich abgesetzt und bilden einen Kontrast zur Fassade (hell-dunkel). Sprossen oder andere Fensterunterteilungen (Kämpfer, Steher) sind nicht vorzufinden. Die Schlichtheit der Gebäude wird durch einfach konstruierte Holz- oder Kunststoffrahmen wiedergespiegelt. In einigen Fällen werden Türen durch ein seitliches, bodentiefes Fenster ergänzt und weiten die Eingangssituation gestalterisch auf.

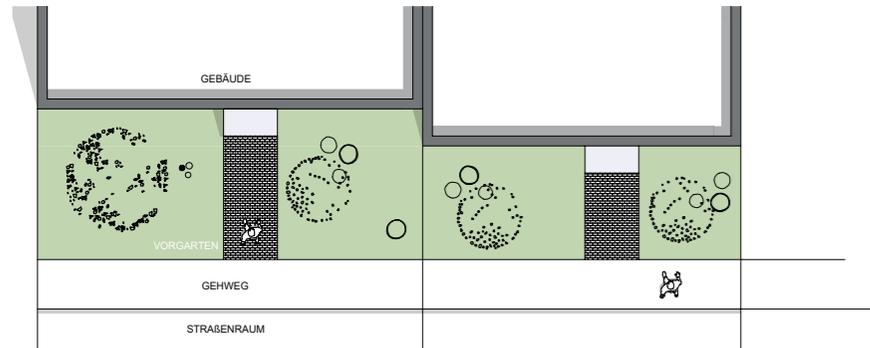


ABBILDUNG 48 ORTSTYPISCHE ZONIERUNG DER VORBEREICHE

DACHLANDSCHAFT

Die Dachlandschaft wird maßgeblich durch die Flachdächer und eine abgesetzte Attika bestimmt. Hin und wieder ragen Schornsteine über die Dachhaut hinaus. Begrünungen der Dachflächen sind nicht ersichtlich. Bei zweigeschossigen Bauten ergeben sich vereinzelt Rücksprünge, welche als Dachterrassen genutzt werden. Aufgeständerte Solaranlagen sind untergeordnet, vom öffentlichen Raum aus kaum wahrnehmbar, angebracht.

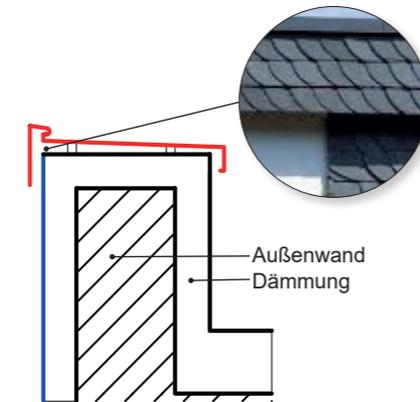
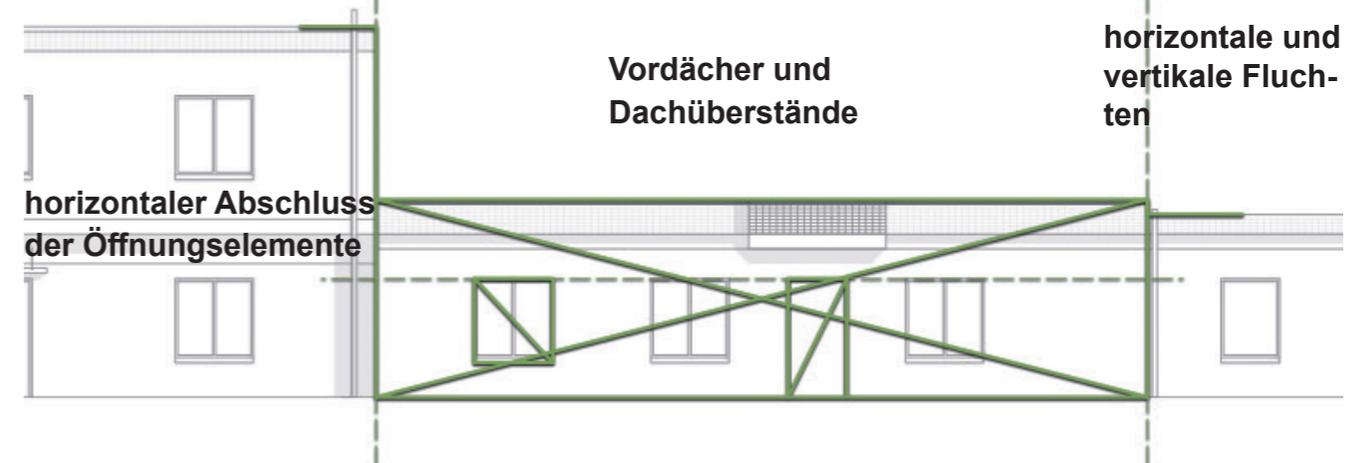


ABBILDUNG 49 VERSCHIEFERTE ATTIKA MIT DACHRAND-ABSCHLUSSPROFIL

Hausgruppen, klare Gebäudekubatur

Abweichende Gebäudehöhen



EMPFEHLUNGEN ZUR SANIERUNG

Weite Teile der Gebäude entstammen den 1980er Jahren. Es ergeben sich dahingehend Chancen sowohl das Fassadenbild als auch den energetischen Aspekt der Gebäude bestandsorientiert fortzuführen.

Hilfestellung und Beratung bezüglich möglicher Maßnahmen und Zuschüsse sind durch das Immobilienmanagement zu erhalten.

DACH:

- Die bestehenden Flachdächer können, in Abhängigkeit der konstruktiven Voraussetzungen, sinnvoll durch Dachbegrünungen ergänzt werden
- Die Flachdächer bieten die Möglichkeit, Photovoltaikanlagen nachzurüsten. Aufgeständerte Anlagen sollten so dimensioniert sein, dass sie eine untergeordnete Wirkung einnehmen
- Die Attika ist dem Gebäude gleichgesetzt zu verkleiden. Ausnahme bilden Schiefervertäfelungen
- Bekleidungen aus Kunststoff sind nicht erwünscht
- Vordächer oder überdachte Eingangsbereiche sind in untergeordneter Ausführung möglich
 - Als Schutz (Eingängen, Kellerabgängen, etc.) sollten sie als selbsttragende Bauteile aus Holz oder Metall gestaltet werden
- Sie sollten dabei nicht mehr als 10 cm über Eingänge mit Treppenanlagen und

nicht mehr als 1,0 m über Eingänge ohne Treppenanlage auskragen

FASSADE:

- Die Fassade besticht durch ihre Einfachheit und einer kubischen Grundform. Dieses Bild ist im Falle einer Sanierung zu erhalten
- Farbgestaltungen der Putzfassaden sollten zurückhalten sein (Hellgrau, Weiß, Beige etc.)
- Veränderungen sollte in Abstimmung zu benachbarten Gebäuden (Material, Farbe, Proportionen) erfolgen
- Wandverkleidungen durch Klinker- oder Riemchenfassaden sind dem Bestand angemessen fortzuführen es gilt sich dem bestehenden Farbpool (hellrot, rotbräunlich) unterzuordnen
- Kunststoffverkleidungen sowie andere großflächige Vertäfelungen repräsentieren kein angemessenes Ortsbild und sind unerwünscht
- Erweiterungen der Gebäude sind in Material und Größe dem Gebäude angemessen auszu-

führen. Bei Verwendung von natürlichen Rohstoffen (z.B.: Holzverkleidungen) sind Ausnahmen möglich

VORGÄRTEN:

- Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten
- Eine großflächige Versiegelung dieser Bereiche ist zu vermeiden. Schottergärten o.ä. sind unerwünscht, da sie einem durchgrünten Charakter widerstreben
- Einfriedungen sind aus dem Bestand nicht herzuleiten und daher nicht erwünscht
- Ein gewünschter Sichtschutz kann durch zusätzliche Bepflanzungen (kleinkronige Bäume, z.B. Kugelhorn) hergestellt werden. Es ist nicht mehr als ein Baumstandort pro Vorgarten vorzusehen

Vordächer:

- selbsttragendes Bauteil mit Schutzwirkung
- max. 1 m auskragend, bei Eingängen mit Treppenanlagen max. 10 cm

Bepflanzung:

- Schottergärten o.ä. sind unerwünscht
- offenes und durchgrüntes Gesamterscheinungsbild
- kleinkronige Bäume und Sträucher als Sichtschutz
- max. ein Baumstandort pro Vorgarten

Einfriedungen:

- Nur als untergeordnete Einfriedungen durch Randsteine oder Bepflanzungen bis 20 cm Höhe

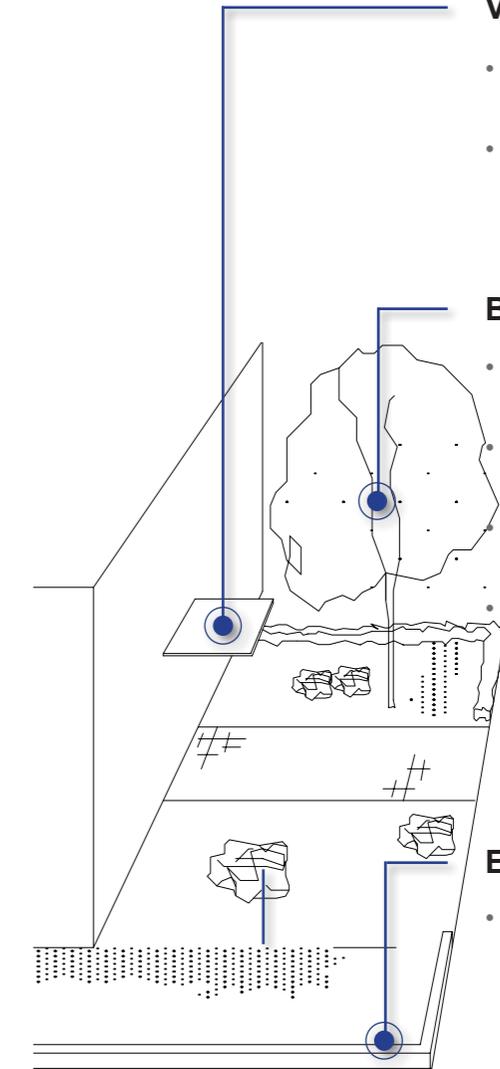


ABBILDUNG 50 SCHAUBILD ZUR GESTALTUNG DER VORGARTENZONE



ABBILDUNG 51 EIN- UND ZWEIFESCHOSSIGE BUNGALOWS - FINKENSTRASSE

BEREICHE DER STADTGESTALT

Gewerbe - Girmesstandort und Umgebung



EMPFEHLUNGEN ZUR SANIERUNG

Die bestehenden Produktions-, Verwaltungs- und Lagergebäude auf dem Girmesgelände sind derzeit von Leerstand geprägt, bestechen dennoch durch ihre Bedeutung für den Ort und ihre besondere, repräsentative Architektur (Vgl. S.23).

Es ergibt sich ein Handlungsbedarf, den zusehends heruntergekommenen Eindruck entgegenzuwirken. Besonders die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Gebäude und Fassaden sowie die unter Denkmalschutz stehenden Anlagen sollten in Wert gesetzt werden. Vorrangig gilt es, entsprechende Nutzungen zu integrieren. Sollten sich Neubautätigkeiten im unmittelbaren Umfeld andeuten, so sind maßgebliche Gestaltungsprinzipien zu übernehmen.

Hilfestellung und Beratung bezüglich möglicher Maßnahmen und Zuschüsse sind durch das Immobilienmanagement zu erhalten.

FASSADE:

- Besondere Details (Mosaike mit Schiffahrtsmotiven) und konstruktive Merkmale sind zwingend zu erhalten
- Der Bestand kann mithilfe eines Beleuchtungskonzeptes eine verbesserte Nachwirkung erhalten. Bodenstrahler lassen Fassaden und Architekturdetails hervortreten und verbessern das Erscheinungsbild erheblich, ebenso werden Interessenten aufmerksam gemacht
- Die Fassade sollte in ihrer Gliederung bestehen bleiben. Anforderungen durch spezifische Betriebsabläufe und daraus resultierende Eingriffe sind maßvoll und unter Abstimmung mit der Denkmalpflege/Gemeindeverwaltung durchzuführen
- Für gewerbliche Neubauten sind typische Elemente beispielsweise einer vertikal gegliederten Lochfassade in geeigneter Form zu übernehmen
- Die sich aus dem Bestand abzuleitenden Klinkerfassaden bzw. Massivbauweise ist für heutige Gewerbebauten ein

erheblicher Kostenfaktor. Dennoch ist es wünschenswert, vorhandene Merkmale fortzuführen, die eine ähnliche Erscheinung hervorbringen

- Kunststoffverkleidungen und simple Konstruktionen (Wellblech, etc.) von Gewerbebauten sind unrepräsentativ, werden dem Raum nicht gerecht und sollten vermieden werden.
- Erweiterungen der Gebäude sind in Material und Größe dem Gebäude angemessen auszuführen.
- Es sind „Haus im Haus Prinzip“ abzuwägen, sodass das äußere Erscheinungsbild erhalten bleibt, zugleich neue Nutzungen stattfinden können. Es ist entsprechend für die Erhaltung der äußeren Hülle zu sorgen



ABBILDUNG 52 VIELFÄLTIGE WERBEANLAGEN IM STADTRAUM



ABBILDUNG 53 UNERWÜNSCHTE HÄUFUNGEN DER WERBEANLAGEN

WERBEANLAGEN

Private Werbeanlagen im Stadtraum

HINWEIS:

Der Marktplatz soll als wichtiger Baustein im Siedlungsgebilde eine neue Qualität erhalten. Im Rahmen des qualitätssichernden, kooperativen Werkstattverfahrens „Ortsmitte Grefrath-Oedt“ werden Ideen und Konzepte zur Umgestaltung entwickelt. Der Fokus des Entwurfs soll derzeitige Nutzungen und Ansprüche berücksichtigen und Entwicklungsperspektiven schaffen. Es gilt, die Gestaltqualität aufzubessern und eine mögliche Erweiterung des Marktplatzes über die Hochstraße in Richtung der Albert-Mooren-Halle, ausgehend von den Ergebnissen des Bürgerworkshops „OEDT-live“ im Juli 2017, einzubeziehen. Neben einer gestalterischen Aufwertung soll eine Belebung des Platzes vorangetrieben werden. Es ist daran gelegen, neben bestehenden Angeboten (Gastronomie, Arztpraxis, Bank, Markt und Veranstaltungen) die Funktion als Ortsmitte zu stärken. Es ergeben sich wichtige Entwicklungspotenziale, die den Ort langfristig stärken. Die Ansprüche an eine gelungene und wertige Gestaltung sind wichtiger Bestandteil. Auch wenn die Ergebnisse des Wettbewerbs noch offen sind (öffentliches Abschlusskolloquium am

28.10.2019), so sind nachfolgende Gestaltungshinweise sowohl für den Bereich des Marktplatzes als auch entlang der Hochstraße bzw. der Johann-Fruhen-Straße von großer Bedeutung.

PRIVATE WERBEANLAGEN IM STADTRAUM

Ziel und Intension der nachfolgenden Hinweise ist es, bei Gastronomen und Einzelhändlern ein Gefühl zu vermitteln, nach welchen Maßgaben Werbeanlagen auszuführen sind. Im Wesentlichen sind dies eine dem Ort angemessene, räumlich und gestalterisch untergeordnete Wirkung mit dem Ziel, Kunden aufmerksam zu machen, ohne dabei den öffentlichen Raum zu beeinträchtigen. Andernfalls stellen sich kontraproduktive Effekte ein. So können Aufsteller und ähnliche Elemente den Bewegungsraum für Fußgänger verstellen. Ebenso stellen sie für Sehbehinderte und Blinde eine besondere Gefahrenquelle dar. Zudem haben Untersuchungen des Deutschen Instituts für Städtebau und Wirtschaft (DSSW) gezeigt, dass derartige Elemente nicht nur hinderlich sind, sondern den Blick von Schaufenstern sogar ablenken. Derzeit sind Werbeanlagen in Oedt bis max. 1m² Größe und nur an der Stätte der Leistung genehmigungsfrei zulässig (BauO NRW § 62 Abs. 1 Nr. 12).

lagen in Oedt bis max. 1m² Größe und nur an der Stätte der Leistung genehmigungsfrei zulässig (BauO NRW § 62 Abs. 1 Nr. 12).

GESTALTERISCHE ZIELE:

- Sparsame „private Möblierung“ des öffentlichen Raums,
- Bewahrung der Großzügigkeit und Offenheit des öffentlichen Raums,
- Beschränkung der Größe von Werbeanlagen auf ein Mindestmaß (entsprechend § 3 Erlaubnisfreie Sondernutzungen der Sondernutzungssatzung der Gemeinde Grefrath).



ABBILDUNG 54 SKIZZE ZUM MARKTPLATZ, BÜRGERWORKSHOP OEDTLIVE 2017

WERBUNG AN GEBÄUDEN:

Werbeanlagen sollten nur in einem untergeordneten Maße in die Fassade eingebunden werden. Dies gelingt durch angemessene Größe, Wahl der Schrift, der Farbe und der Beleuchtung. Je höher die Qualität der Anlagen ist, desto verträglicher fügt sich diese in das Gesamtbild ein. Die Werbung sollte sich daher der Architektur des jeweiligen Gebäudes unterordnen und Gliederungselemente nicht beeinträchtigen. Vorrangig sollten Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben über den Öffnungselementen der Erdgeschosszone angebracht werden. Großflächige Werbetafeln sind zu vermeiden. Die Farbwahl ist dezent und dem Gebäude angepasst

auszuführen. Eine unangemessene Ansammlung sowie die Überfrachtung von einzelnen Gebäudefassaden ist zwingend zu vermeiden. Allgemeine Leitlinien für Werbeanlagen sind:

- Werbeanlagen nur am Ort der Leistung
- Werbung nur unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses
- Werbeanlagen dürfen konstruktive und gestalterische Merkmale (u.a. histor. 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.

WERBUNG AN ÖFFNUNGSELEMENTEN:

Öffnungselemente bilden den Übergang zum öffentlichen Raum, sind Empfang und sollen eine einladende Wirkung zum Ladeninneren herstellen. Weiterhin können sie Werbefunktionen übernehmen, ohne das Gefüge der Fassade mit

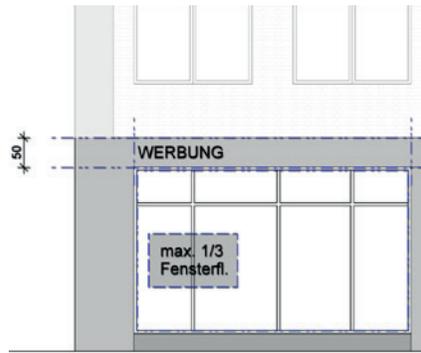


ABBILDUNG 55 VORGABEN FÜR WERBEANLAGEN



ABBILDUNG 56 UNERWÜNSCHTE ÜBERFORMUNG DES GEBÄUDES DURCH WERBUNG



ABBILDUNG 57 BEISPIEL EINER GELUNGENEN GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN



ABBILDUNG 58 SCHEMATISCHE DARSTELLUNG EINER NEGATIVEN AUSFÜHRUNG VON WERBEANLAGEN



ABBILDUNG 59 SCHEMATISCHE DARSTELLUNG EINER POSITIVEN AUSFÜHRUNG VON WERBEANLAGEN

(weiterer) Werbung zu belegen. 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 und in der Ausführung entsprechend dem Gebäude orientiert sein. Grellfarbige und willkürlich angeordnete Beschriftungen, Beklebungen, Zettel und Folien sind zu vermeiden. Großformatige Drucke sind unangemessen und unterdrücken schlimmstenfalls die anliegenden Läden und Gebäude im negativen Sinn.

WERBEAUSLEGER:

Werbeausleger gibt es in unterschiedlicher Form, Variation, Ausführung und Gestaltung. Aufgrund der großen Vielfalt werden folgende Parameter definiert:

Werbeausleger sollten 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 der Formensprache des Gebäudes auszuführen. Übergeordnetes Ziel ist es, ein in Abstimmung aller Gebäude und Anlagen gepflegtes, qualitatives Bild zu erzeugen. Fol-

gende Hinweise sind zu berücksichtigen:

- Anbringung zwischen Oberkante Schaufenster (EG) und Unterkante Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses
- nicht mehr als ein Ausleger je Ladenlokal
- von der Gesamtgröße nicht mehr als 0,50m² (z.B.: 70x70 cm) und nicht weiter als 1,0 m über die Bauflucht auskragend
- keine selbstleuchtenden Ausleger
- Wahrung eines Abstands zum nächsten Ausleger von mindestens 4m.

WARENAUSLAGE

Als sensibler öffentlicher Bereich mit entsprechender Adressbildung gelten für den Marktplatz sowie die Geschäfte entlang der Hoch- und Johann-Fruhen-Straße besondere Anforderungen. Die Atmosphäre zwischen „hochwertig“ und „billig“ bewegt sich in einem engen Spannungsfeld. Mobiliar zur Präsentation der Waren ist mit Bedacht zu wählen. Der Anspruch ist es, neben neuen, auch bestehende Anlagen in einem angemessenen Zeitfenster anzupassen.

- Nur einreihig unmittelbar vor der Gebäudefassade des zugehörigen Geschäftes
- In Summe nicht mehr als die

Hälfte der Schaufensterbreite. Bis zu einem Viertel der Gehwegbreite, maximal aber 1 m in den öffentlichen Raum ragend

- Ausschließlich temporäre, nicht dauerhafte Anordnung im öffentlichen Raum (nur zu den Geschäftszeiten)
- Sonderformen wie z. B. Eistüten, überdimensionale Handys oder dergleichen sind untersagt
- Der Umfang gleichartiger Waren ist zu beschränken.
- Für den öffentlichen Raum unangemessen Verbrauchsgüter (z. B. Toilettenpapier) sind auszuschließen

MOBILE WERBETRÄGER

Als Kundenstopper bekannt, bilden Klappständer, besonders entlang der Hochstraße bzw. der Johann-Fruhen-Straße, Gefahrenpotenzial. Die teils stark befahrenen Verkehrsachsen sowie die angrenzenden, oftmals schmalen Gehwege sollten keine zusätzliche Einschränkung erfahren. Als eher typisches Element innerstädtischer Fußgängerzonen sind Klappständer zu vermeiden. Auch am Marktplatz sollten diese nur untergeordnet Verwendung finden.

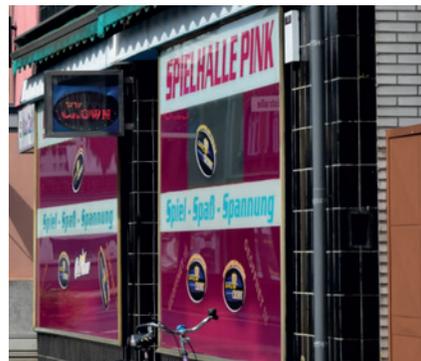


ABBILDUNG 60 UNERWÜNSCHTE VOLLFLÄCHIGE SCHAUFENSTERWERBUNG

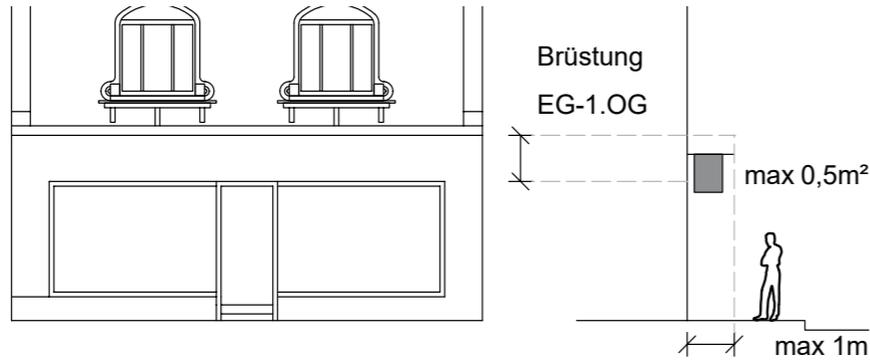


ABBILDUNG 61 SCHAUBILD ZUR POSITIONIERUNG UND DIMENSIONIERUNG VON WERBEAUSLEGERN



ABBILDUNG 62 UNERWÜNSCHT HÄUFUNG/POSITIONIERUNG VON WERBEAUSLEGERN



ABBILDUNG 63 BEISPIEL EINLADENDE UND KLAR ZONIERTER AUSSENGASTRONOMIE



ABBILDUNG 64 GEFAHRENQUELLE AN DER HOCHSTRASSE - „KUNDENSTOPPER“



GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS

Kunst im Ort

Unter dem Motto „Unser Dorf soll schöner werden“ sind verschiedenste Kunstwerke entstanden. Ihre Botschaft sowie die Objekte selber nehmen Bezug auf Oedter Eigenarten und Tradition. Bisher zieren den Ort auf diese Weise zwei Brunnen und eine Skulpturengruppe. Neben den jeweiligen Bezügen zum Ort sind sie von den Anwohnern als wichtige Treffpunkte genutzt und geschätzt.

BAUER UND WEBER

Die Skulpturengruppe repräsentiert durch „Bauer und Weber“ die ursprünglichen Berufssparten im Ort. Neben den Personen sind deren Erzeugnisse (Korb mit Produkten des Landes, Ziege und ein geweb-

tes Tuch) als Mitbringsel eingebunden. Niedergelassen auf einer Bank schmücken sie den kleinen Platz im Bereich Niedertor/ Albert-Mooren-Allee. Initiiert durch den Heimatverein und durch Spenden kennzeichnet die Skulpturengruppe seit 1997 das Ortsbild.

DER GÄNSEBRUNNEN

Oedt galt als das Dorf der Gänse. Bis zum ersten Weltkrieg waren sie typisch für das Ortsbild, sie grasten zu tausenden im Bereich der Nieswiesen und lieferten den Bewohnern wichtige Rohstoffe wie Eier, Federn und Fleisch. Der auf dem Marktplatz errichtete Brunnen aus dem Jahr 1970 steht als Symbol dieser Ortstypik.

DER GÄNSELIESEL-BRUNNEN

Als Pendant zum Gänsebrunnen auf dem Marktplatz zeigt der Gänseliesel-Brunnen an historischer Stelle symbolisch das Treiben der Gänse in den Bruchwiesen der Niers. Wie am Brunnen auf dem Marktplatz ist hier ebenso die Gans als Symboltier von Oedt, als auch das Wasser als Symbol des Lebens symbolisch eingebunden. Alle drei Kunstwerke stammen von dem Künstler Michael Franke aus Erkelenz. Ein weiteres Kunstwerk befindet sich im Ortsteil Mülhausen. Dort repräsentieren Müller und Esel ebenfalls die Ortsgeschichte auf ganz eigene Art und Weise.



ABBILDUNG 65 BAUER UND WEBER



ABBILDUNG 66 GÄNSELIESEL-BRUNNEN



ABBILDUNG 67 GÄNSEBRUNNEN



GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS

Öffentliche Ausstattung

BELEUCHTUNG

SITZGELEGENHEITEN

ABFALLBEHÄLTER

RADABSTELLANLAGEN

Grundlage bilden die Ergebnisse des Wettbewerbs zum Marktplatz. Diese stehen derzeit noch aus.

Dargestellt werden sollten unter anderem Ausstattungselemente des öffentlichen Raums (Referenzbeispiele).



GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS

Private Ausstattung

An dieser Stelle erfolgen allgemeiner Hinweise zur Gestaltung von privaten Ausstattungselementen, die den öffentlichen Raum und seine Gestaltqualität mitprägen

EINFRIEDUNGEN UND SICHTSCHUTZELEMENTE

Einfriedungen dienen dem Objektschutz sowie der Herstellung von Privatsphäre. Um diese Wirkung entfalten zu können, ist die Sicherstellung einer baulichen Robustheit, Höhe und Geschlossenheit erforderlich. Diesem „privaten“ Aspekt steht das Interesse nach Offenheit, Transparenz, soziale Interaktion und sozialer Kontrolle der öffentlichen Räume entgegen. Anders als bei gewerb-

lichen Bauten umfasst der Schutz bei Wohnanlagen auch die Gärten und die hier befindlichen Freireiche. Einfriedungen privater Gärten, sind durch grüne Hecken (in Verbindung mit schmiedeeisernen Zäunen oder Stahlgitterzäunen) als Teil des grünen Wohnumfeldes herzustellen. Einfriedungen aus Holz oder Kunststoff, sowie Flechtkonstruktionen oder Konstruktionen mit eingeflochtenem farbigen Textilien zum Sichtschutz sind nicht erwünscht. Zum öffentlichen Raum sind Betonsockel, Betonpalisaden, Drahtzäune, Metall-Polygonzäune (Jägerzäune), Betonkunststein oder Faserzementplatten sowie glänzende, spiegelnde oder reflektierende Zäune zwingend zu ver-

meiden.

Einfriedungen sollten eine transparente und leichte Gestaltung in seitlichen und rückwärtigen Bereichen aufweisen. Die Kombination von Zaun mit Natursteinmauer bzw. Mauersockel ist ebenfalls möglich. Es gilt die Vorgaben zu den Vorgärten der einzelnen Bereiche der Stadtgestalt vorrangig zu berücksichtigen.

Historisch betrachtet sind grenzständige Gebäude an der Straße durch massive Mauern und Toranlagen räumlich abgetrennt. Diese Art der Einfriedung ist mit der Bautypologie der Höfe und der geschlossenen Bebauung als Straßendorf herzuleiten und partiell



ABBILDUNG 68 EINFRIEDUNGEN UND SICHTSCHUTZELEMENTE, BEISPIEL SELM



ABBILDUNG 69 BEISPIEL STÄDTEBAULICH ANGEPASSTER EINFRIEDUNG

entlang der Hochstraße ersichtlich. Dieses Bild ist beizubehalten. Als Abdeckung von Mauern sind nur Glatzstrich, Ziegel und Natursteine vorzusehen. Notwendige Sichtflächen an Einmündungen müssen freigehalten werden.

NEBENANLAGEN

Garagen und massiv errichtete Nebengebäude sind in ihrer Farbgebung und der Materialität dem Hauptgebäude anzupassen. Zudem sollten nebeneinander liegende Garagen gestalterisch aufeinander abgestimmt und in gleicher Höhe ausgeführt werden.

Die aus dem ISEK vorzusehende Maßnahme „6.2.4. Städtebauliche Machbarkeitsstudie - Rückseitenentwicklung“ sieht eine Umstrukturierung der durch Schuppen, Garagen oder Gewerbegebäude „vernachlässigten Rückseiten“ vor.

ABFALLANLAGEN UND MÜLL-TONNENPLÄTZE

Neben der optischen Wirkung von Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätzen stehen deren sensorische Wahrnehmung sowie gesundheitliche Aspekte im Fokus der städtebaulichen Betrachtung. Von der Öffentlichkeit aus direkt einsehbar oder gar der Sonne dauerhaft ausgesetzte Standorte sind ungeeignet. Solche Anlagen sollten daher von öffentlichen Flächen aus nicht direkt einsehbar sein. Ebenso ist eine Erwärmungen (Sonneneinstrahlung) und der somit verbundenen beschleunigten Gärprozessen entgegenzuwirken. Zur verminderten Sichtbarkeit und zum Schutz vor Sonneneinstrahlungen sind Einhausungen, die sich dem Hauptbaukörper unterordnen, zulässig.

AUSSENGASTRONOMIE

Zu den notwendigen Ausstattungselementen entstehen auch von privater Seite vielfache Ansprüche, die entweder räumlich (z. B. Außengastronomie - „Kundenstopper“) oder visuell (Werbeanlagen) im öffentlichen Raum wirksam werden. Das bedeutet, dass eine qualitätvolle Gestaltung öffentlicher Räume nur in Kooperation zwischen öffentlicher Hand und privaten Aktivitäten funktionieren kann.

Kleinere Gastronomiebetriebe und Imbisse kennzeichnen vereinzelt das Bild beidseitig der Hoch- und Johann-Fruhen-Straße. Die vorzufindene Außengastronomie ragt in den Gehweg und führt teils zu Einschränkungen und birgt Konfliktpotenzial. Aufstellfläche sind so zu begrenzen, dass Fußgänger gefahrlos passieren können. Eine freie Durchwegung von mind.

einem Meter Breite ist zwingend einzuhalten. Festmontierte Möblierungen sind untersagt. Unter Berücksichtigung einer Stärkung der Ortsmitte durch die geplante Umgestaltung des Marktplatzes ist davon auszugehen, dass neue Gastronomische Angebote und Geschäfte den Platzraum zukünftig bespielen. Es ist ausdrücklich erwünscht, den Marktplatz durch eine Aufstellfläche in angemessenem Maße zu bespielen. **Genaue Angaben sind nach Konzeptfindung bzw. Realisierung nachzureichen.**

Grundsätzlich sollten die Flächen so dimensioniert und angeordnet sein, dass sie die öffentlichen Räume nicht dominieren und in ihrer Gestaltung zurückhaltend sind. Sie darf insbesondere die Bewegungsfreiheit der Fußgänger nicht einschränken. Für den Marktplatz ist es wünschenswert, dass die verwendeten Elemente (Stühle, Ti-

sche, Sonnenschutz, Windschutz, etc.) einem möglichst einheitlichen Gestaltungskanon folgen. So kann z. B. durch die Verwendung einer einheitlichen Bestuhlung ein durchgängiges Gestaltungsbild erzeugt werden, das spezifisch auf Oedt zugeschnitten ist. Unbenommen davon soll jeder Gastronomiebetrieb die Möglichkeit haben, innerhalb eines abgesteckten Rahmens seine Individualität kenntlich zu machen.

HEIZSTRAHLER-PILZE

In Bezug auf eine nachhaltige und umweltbewusste Entwicklung ist auf Elemente zur Beheizung der Außengastronomieflächen durch etwaige Hilfsmittel zu verzichten. Eine reduzierte und schlichte Erscheinung ist zu erzielen. An der Fassade montierte Heizelemente sind ebenso zu vermeiden.

HINWEISSCHILDER

Hinweise sowie Namensschilder auf Nutzungen in den oberen Geschosse sind gesammelt neben dem jeweiligen Hauseingang anzubringen. Dies wahrt die bestmögliche Übersicht aller Nutzungen im Gebäude und verhindert eine Streuung der Schilder über die Fassade. Die Schilder sollte dabei eine Größe von 0,25 m² pro Schild nicht überschreiten. 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 dem Gebäude abzustimmen. Bedeutende Fassadenelemente und Verzierungen dürfen nicht überdeckt oder beeinträchtigt werden.



ABBILDUNG 70 AUFSTELLFLÄCHE UND ABFALLANLAGEN



ABBILDUNG 71 SKIZZE ZUR EINHAUSUNG UND POSITIONIERUNG VON ABFALLANLAGEN

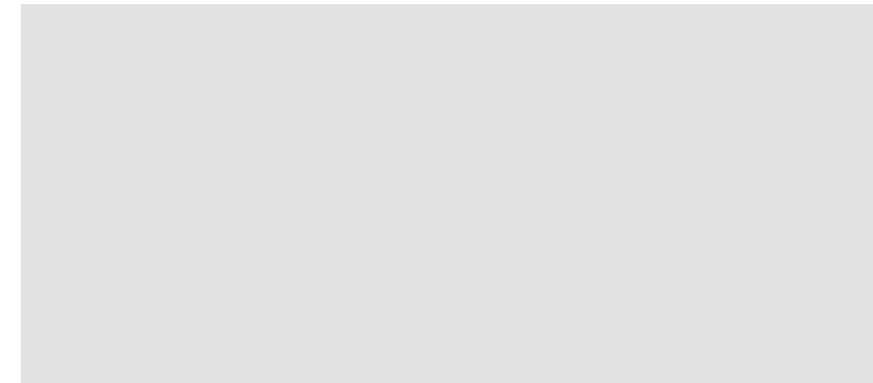


ABBILDUNG 72 WERTIGE UND OFFEN GESTALTETE AUSSENGASTRONOMIE NACH MASSGABE WETTBEWERB



ABBILDUNG 73 ABGESTIMMTES FARBKONZEPT DER MÖBLIERUNG



AKTIVIERENDE IMMOBILIENBERATUNG

Ansprechpartner stehen bereit

Um den vorhandenen Sanierungsstau zu reduzieren und die Wohnsituation zukünftigen Anforderungen anzupassen (Stichwort: altengerechter Umbau) stehen durch einen Immobilienmanager („Quartiersarchitekt“) niederschwellige und für die Bewohner kostenlose Beratungsleistungen zur Verfügung. Dieses Angebot richtet sich an alle Hauseigentümern und Einzeleigentümern von anderen Gebäudebeständen in Oedt.

Ziel ist es, eine aktive Bestandsentwicklung voranzutreiben. Besonders Augenmerk gilt neben den sich im Eigentum befindlichen Wohnbeständen auch dem Mietwohnungsbau zur Sicherung preiswerter Wohnungen sowie der Umnutzung leer stehender Ladenlokale.

Im Schwerpunkt der aktiven Immobilienberatung stehen Leistungen und Hilfestellung für Eigentümer und Interessenten von Immobilien als auch das Aufzeigen von Perspektiven für eine nachhaltige und wirtschaftliche Immobilienentwicklung.

Die ImmoBerater sind:

XX

Zu erreichen unter xx.

Die Immobilienberatung beginnt mit einer Besichtigung der Immobilie durch einen der beiden ImmoBerater. 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 überschlägigen 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 diese Genehmigungsverfahren betreuen)

- Berechnung der möglichen Förderungen
- Vorbereitung der Modernisierungsvereinbarung (bei Maßnahmen ohne Projektarchitekt Unterstützung beim Einholen und Prüfen von Angeboten, Zusammenstellung der zu erwartenden Kosten)
- Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde

Wichtig: Wenn Arbeiten bereits vor dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung 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 Modernisierungsvereinbarung abschließen. Die Vereinbarung ist erst dann rechtskräftig, wenn sie von beiden Parteien (Bauherrschaft und Gemeinde) unterzeichnet ist!

- Durchführung der Maßnahmen
- Nach Abschluss der Maßnahmen: Prüfung der Übereinstimmung der durchgeführten Maßnahmen mit der Modernisierungsvereinbarung
- Fachliche und rechnerische Prüfung der Rechnungen, Feststellung der Gesamtkosten (bei Maßnahmen ohne Projektarchitekt)
- Auszahlung der Fördermittel durch die Gemeinde
- Ausstellung einer Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt

MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG

Die Beratung durch die ImmoBerater wird mit einer Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen, in der die geplanten Maßnahmen festgehalten werden und die Höhe der Förderung festgelegt wird, die nach Durchführung der vereinbarten Maßnahmen ausbezahlt wird.

VORGEHEN BEI DENKMÄLERN UND INNERHALB DER DENKMALBEREICHSSATZUNG

Das Denkmalschutzgesetz NRW gibt vor, dass für die bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung von eingetragenen Denkmälern und in deren Umfeld die Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde eingeholt werden muss. Dementsprechend müssen Planungen für denkmalgeschützte Gebäude und deren näherer Umgebung frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden.

Ansprechpartnerin für Denkmäler bei der Gemeinde Grefrath sind:

Herr von Essen, Tel. +49 (02158) - 4080-603,

Herr Babilas, Tel. +49 (02158) - 4080-610,

Rathaus Oedt, Johannes-Girmes-Straße 21, 47929 Grefrath

Einzeldenkmäler sind in der Denkmalliste der Gemeinde Grefrath eingetragen. Die Untere Denkmalbehörde führt die Denkmalliste und kann im Bedarfsfall Auskünfte gegeben. Bei der Modernisierung eines Denkmals gibt es zusätzlich steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeiten: Finanzielle Aufwendungen, die zur Erhaltung eines Baudenkmals dienen, können gemäß §§ 7i, 10 f und 11 b Einkommensteuergesetz (EstG) von der Einkommensteuer abgesetzt werden. Für kleinere private Erhaltungsmaßnahmen an Baudenkmalern besteht die Möglichkeit, einen Zuschuss zu erlangen.

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 Chance, einen Zuschuss zu erhalten, steigt jedoch mit dem Grad der Kooperation zwischen Immobilieneigentümer und Gemeinde bei der Abstimmung über die vorgesehenen Maßnahmen (Siehe auch, Kapitel Denkmäler S.17).

Diese Modernisierungsvereinbarung ersetzt nicht den Bauantrag (soweit ein solcher nach Landesbauordnung erforderlich ist) und auch nicht andere evtl. erforderlichen Genehmigungen (z. B. eine Nutzungsänderungsgenehmigung oder eine denkmalrechtliche Erlaubnis).

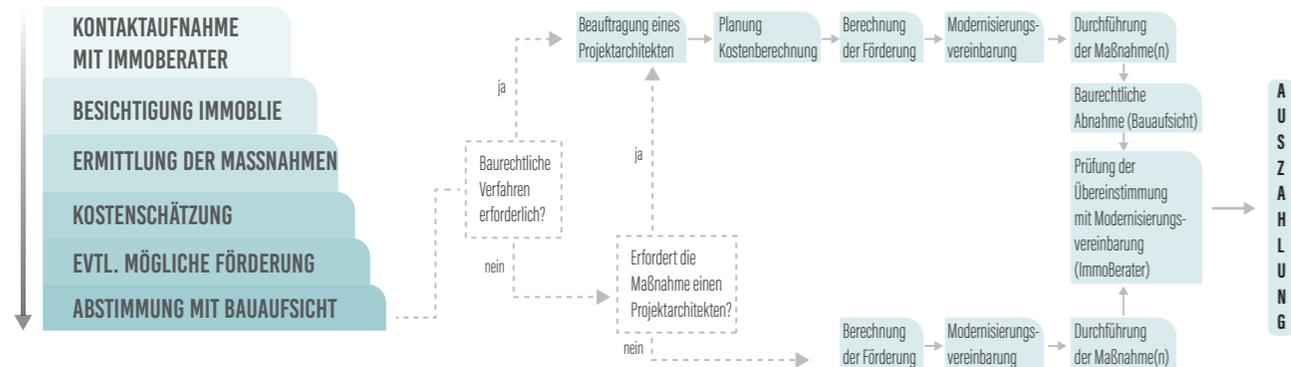


ABBILDUNG 74 ABLAUFSCHHEMA IMMOBILIENBERATUNG

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Siedlungserweiterung, rote Umrandung heutiger Siedlungsbereich von Oedt.....	14
Abbildung 2	Historische Aufnahme der Ortsentwicklung, Archiv des Heimatvereins Oedt	16
Abbildung 3	Prinzipfassade mit Hinweisen zur Sanierung und Modernisierung	39
Abbildung 4	Werkssiedlung an der Dietrich-Girmes-Straße.....	40
Abbildung 5	Schematische Ansicht Werkssiedlung.....	41
Abbildung 6	Materialien und Farbskala der Werkssiedlung	41
Abbildung 7	Stringente Fassadengliederung.....	42
Abbildung 8	Anbauten der Gebäuderückseiten	42
Abbildung 9	Vertikale Betonung der Geschosse	42
Abbildung 10	Schematischer Aufbau Fenster	44
Abbildung 11	Schematischer Aufbau Tür	44
Abbildung 12	Denkbare Ergänzung der Dachlandschaft.....	47
Abbildung 13	Straßenrandbebauung - Hochstraße.....	48
Abbildung 14	Schematische Ansicht Hochstraße.....	49
Abbildung 15	Farbrichtwerte Der Fassaden (oben Ziegel, Unten Putz).....	50
Abbildung 16	Fassadenraster mit einheitlichen Fluchten und Abständen	50
Abbildung 17	Erhöhter Öffnungsanteil im EG durch Schaufenster	50
Abbildung 18	Tore mit abgesetztem Rundbogen.....	52
Abbildung 19	Vorzufindende Proportionen der Öffnungselemente	52
Abbildung 20	Besondere Verzierung bzw. Betonung der Fenster.....	52
Abbildung 21	Spitzes Satteldach.....	53
Abbildung 22	Flaches Satteldach.....	53
Abbildung 23	Ziegeleindeckung in Anthrazit, Schwarz bzw. in Rotbraun.....	53
Abbildung 24	Unerwünscht: nachträgliche Überformungen der Fassade	54
Abbildung 25	Mögliche Umgestaltung der Fassade im Erdgeschoss entsprechend des Gebäuderasters.....	55
Abbildung 26	Giebelständige Bebauung am Marktplatz.....	56
Abbildung 27	Schematische Ansicht Bebauung am Marktplatz	57
Abbildung 28	Arkade als besonderes Entrée und Gestaltungsmerkmal	58
Abbildung 29	Wechsel im Klinkerverband als Gliederungselement	58
Abbildung 30	Öffnungselemente mit Sprosseneinteilung.....	60
Abbildung 31	Fenster im Sonderformat der Giebelständigkeit.....	60
Abbildung 32	Hoher Öffnungsanteil zum öffentlichen Raum.....	60
Abbildung 33	Raumkanten und Dachlandschaft im Bereich des Marktplatzes von Oedt	61
Abbildung 34	Mögliche Umgestaltung der Fassade entsprechend des Gebäuderasters und der Giebelstruktur	63

Abbildung 35	Einfamilienhausbebauung - Oststraße	64
Abbildung 36	Schematische Ansicht Einfamilienhausbebauung - Doppelhausbebauung	65
Abbildung 37	Akzentuierter Sturz „Grenadierschichten“.....	66
Abbildung 38	Übergänge zwischen Baukörper und Dach	66
Abbildung 39	Veränderungen der Dachflächen	69
Abbildung 40	Außenwanddämmung und Materialvorgaben.....	69
Abbildung 41	Neubautätigkeiten - Johannes-Girmes-Straße 116a	70
Abbildung 42	Schematische Ansicht Johannes-Girmes-Straße Ortsausgang	71
Abbildung 43	Neubau an der Bruchstraße	72
Abbildung 44	Vielfältige Dachlandschaft	72
Abbildung 45	Schaubild zur Gestaltung der Vorgartenzone.....	75
Abbildung 46	Ein- und zweigeschossige Bungalows - Finkenstraße	76
Abbildung 47	Schematische Ansicht Hausgruppe Finkenstraße	77
Abbildung 48	Ortstypische Zonierung der Vorbereiche	78
Abbildung 49	Verschieferte Attika mit Dachrand-Abschlussprofil	78
Abbildung 50	Schaubild zur Gestaltung der Vorgartenzone.....	81
Abbildung 51	Ein- und Zweigeschossige Bungalows - Finkenstraße.....	82
Abbildung 52	Vielfältige Werbeanlagen im Stadtraum	84
Abbildung 53	Unerwünschte Häufungen der Werbeanlagen	84
Abbildung 54	Skizze zum Marktplatz, Bürgerworkshop OEDTlive 2017	85
Abbildung 55	Vorgaben für Werbeanlagen.....	86
Abbildung 56	Unerwünschte Überformung des Gebäudes durch Werbung.....	86
Abbildung 57	Beispiel einer gelungenen Gestaltung von Werbeanlagen.....	86
Abbildung 58	Schematische Darstellung einer negativen Ausführung von Werbeanlagen.....	87
Abbildung 59	Schematische Darstellung einer positiven Ausführung von Werbeanlagen	87
Abbildung 60	Unerwünschte vollflächige Schaufensterwerbung.....	88
Abbildung 61	Schaubild zur Positionierung und Dimensionierung von Werbeauslegern.....	88
Abbildung 62	Unerwünscht Häufung/Positionierung von Werbeauslegern	89
Abbildung 63	Beispiel einladende und klar zonierte Außengastronomie	89
Abbildung 64	Gefahrenquelle an der Hochstraße - „Kundenstopper“	89
Abbildung 65	Bauer und Weber	91
Abbildung 66	Gänseliesel-Brunnen.....	91
Abbildung 67	Gänsebrunnen.....	91
Abbildung 68	Einfriedungen und Sichtschutzelemente, Beispiel Selm	95

Abbildung 69 Beispiel städtebaulich angepasster Einfriedung.....	95
Abbildung 70 Aufstellfläche und Abfallanlagen.....	96
Abbildung 71 Skizze zur Einhausung und Positionierung von Abfallanlagen.....	96
Abbildung 72 Wertige und offen gestaltete Außengastronomie nach Maßgabe Wettbewerb	97
Abbildung 73 Abgestimmtes Farbkonzept der Möblierung.....	97
Abbildung 74 Ablaufschema Immobilienberatung	100

Gefördert durch:

 Bundesministerium
 für Umwelt, Naturschutz,
 Bau und Reaktorsicherheit
 aufgrund eines Beschlusses
 des Deutschen Bundestages


**STÄDTEBAU-
 FÖRDERUNG**
 von Bund, Ländern und
 Gemeinden

Gefördert mit Mitteln
 der Städtebauförderung durch:
 Ministerium für Heimat, Kommunales,
 Bau und Gleichstellung
 des Landes Nordrhein-Westfalen
 aufgrund eines Beschlusses
 des Landtages Nordrhein-Westfalen


GREFRATH
 Sport- und Freizeitgemeinde