

Gestaltungsleitlinien für den historischen Stadtkern

# Baumemorandum

Stadt Sonthofen

Kommunales Förderprogramm



## Impressum

### Herausgeber:

Stadt Sonthofen  
Bauverwaltung  
Rathausplatz 1  
87527 Sonthofen

### Konzeption/ Redaktion/ Layout:

Fachhochschule Graubünden  
Institut für Bauen im alpinen Raum (IBAR)  
Pulvermühlestraße 80, CH-7004 Chur  
Sandra Bühler (Projektleitung)  
Mirco Blöchliger  
Didier Brischoux  
Daniel Stokic  
Regula Dolfi

### Fachliche Beratung:

Stadt Sonthofen  
Dr. Jürgen Rauch  
Fritz Weidlich

Gestaltungsbeirat Sonthofen  
Frank Lattke  
Dorothee Hock  
Prof. Christian Wagner

### Fotos:

Zur Verfügung gestellt von Fotohaus Heimhuber, Sonthofen



*Institut für Bauen im alpinen Raum*

Sonthofen, Dezember 2019

### Gefördert durch:

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm «Stadtumbau» mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.



	Vorwort	5
	1 Stadtentwicklung	7
	1.1 Geschichte	7
	1.2 Die Stadt heute	9
	2 Prinzip Schönheitswahrnehmung	11
	2.1 Wahrnehmung und Orientierung	11
	2.2 Raumwahrnehmung	13
	2.3 Gestaltung und Schönheit des Ortsbildes	14
	2.4 Ordnungsprinzipien als identitäts-stiftende Merkmale des Ortes	15
	3 Stadtidentität	17
	3.1 Plätze der Marktstadt	17
	3.2 Ortsbild	19
	3.3 Typische Gebäudestruktur	21
	3.4 Typische Bebauungsstruktur	23
	4 Zweck des Baumemorandums	25
	4.1 Roter Faden der Baukultur	25
	4.2 Wer nutzt das Baumemorandum?	25
	4.3 Qualitätssicherung	27
	5 Fassadenmemorandum: Die Analyse	29
	5.1 Anwendung des Arbeitsinstruments	29
	5.2 Methode zur Analyse der identitätsstiftenden Merkmale	29
	5.3 Fassadenfarbigkeit	30
	5.4 Fassadensymmetrien	31
	5.5 Volumetrie und Gebäudeabstände	34
	6 Gestalterische Hinweise für zukünftige Bauaktivitäten	37
	6.1 Straßenzüge und Gebäudeausrichtung	37
	6.2 Plätze und Brunnen	37
	6.3 Mauern und Gartenzäune	37
	6.4 Baukörper und Proportion	38
	6.5 Sockel und Erdgeschoss	38
	6.6 Eingänge	39
	6.7 Belebung des Straßenraumes	39
	6.8 Fassadenraster und Symmetrie	40
	6.9 Fenster und Fensterläden	40
	6.10 Balkone und Geländer	41
	6.11 Material	41
	6.12 Fassadenschmuck	42
	6.13 Bepflanzung	42
	6.14 Stadtbäume	43
	6.15 Bodenbeläge im öffentlichen Raum	44
	6.16 Dächer und Solaranlagen	45
	6.16.1 Dächer, Dachaufbauten und Eindeckung	45
	6.16.2 Allgemeine Gestaltungsgrundlagen für Solaranlagen	46
	7 Fassadenabwicklungen	50
	Anhang: Fassadenabwicklungen A–K2	50



## Vorwort

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach vielen Monaten der Vorarbeit liegen nun die Gestaltungsleitlinien für den historischen Stadtkern – das Baumemorandum – vor.

Das Baumemorandum der Stadt Sonthofen soll als Leitfaden für Bauwerber und Architekten dienen. Dabei schreibt die Stadt nicht vor, wie es bei einer Gestaltungssatzung üblich ist, wie gebaut werden darf, sondern möchte durch das Baumemorandum den künftigen Bauherrn motivieren, die regionale Bauweise zu unterstützen und die zeitgeschichtliche Architektur zu berücksichtigen. Denn um den historischen Stadtkern Sonthofens zu erhalten, ist es wichtig, die architektonischen Zusammenhänge hervorzuheben und beizubehalten.

Die Stadt Sonthofen wurde im Laufe der letzten 50 Jahre durch die jeweils zeitgenössische Architektur immer wieder überformt, dies trifft auch für große Teile des historischen Kerns zu. Umso mehr ist es jetzt die Aufgabe der Gegenwart und der Zukunft, den Charakter des historischen Kerns zu bewahren, ohne natürlich zu vergessen, dass neue Aufgaben auch einen zeitgenössischen Ausdruck mit sich bringen dürfen.

Das Baumemorandum ist daher mehr als nur eine Gestaltungssatzung, die genaue Vorgaben macht. Das Baumemorandum soll die Kreativität der Bauherren und Planer stärken, bei gleichzeitiger strenger Beachtung und Respektierung des historisch Gewachsenen.

Die Ziele der Innenstadterneuerung und der Städtebauförderung sind damit berührt: Erhalt des Charakters der Stadt, aber auch maßvolle und interessante Erneuerung.

Auch die Verbesserung der Einzelhandelsinfrastruktur und des Aussehens der innerstädtischen Häuser, förderbar durch das kommunale Förderprogramm der Regierung von Schwaben und der Stadt Sonthofen, werden mit dem Baumemorandum gesteuert.

Der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude ist davon unberührt – aber auch der Charakter der unmittelbaren Umgebung denkmalgeschützter Bauten wird durch das Baumemorandum mitbestimmt.

In den letzten Monaten wurde der bestehende Baubestand der Innenstadt in Sonthofen analysiert, damit sich wiederholende Grundprinzipien gefunden werden konnten. Das vorliegende Baumemorandum beschreibt somit die typischen Merkmale unseres Innenstadtbildes. Nach und nach werden weitere Straßenzüge in den Bestand aufgenommen und analysiert, sodass das Baumemorandum in Zukunft weiter wachsen wird.

Daher bitte ich Sie als Verantwortliche, die vorliegenden Ergebnisse bei Ihren Entwürfen zu berücksichtigen und sich gerne bei Fragen schon in der Vorplanungsphase an die Stadtverwaltung zu wenden, die den Gestaltungsbeirat zur Beratung hinzuziehen wird.

Ihr



Christian Wilhelm  
Erster Bürgermeister

Sonthofen, im Dezember 2019





# 1 Stadtentwicklung

---

## 1.1 Geschichte

Erste Siedlungsspuren führen bis in die Steinzeit und in die Bronzezeit zurück. Funde am Gribsgraben lassen auf eine römische Siedlung schließen. Im 6. und 7. Jahrhundert wurde das Sonthofer Gebiet durch Alemannen besiedelt.

1429 erhält die Stadt das Marktrecht, und die Ausübung der Gerichtsbarkeit (Blutbann) wird gestattet. Das Wachstum und die Bedeutung der Stadt ist unter anderem auf den Erzabbau (später BHS – Berg-, Hütten- und Salzwerke) zurückzuführen. Zahlreiche Nagelschmieden entstanden. Der Flachsanbau und die Leinenverarbeitung boten weitere Erwerbsmöglichkeiten. Die regionalen Ereignisse des Bauernkrieges im 16. Jahrhundert hatten ihren Auftakt in Sonthofen. Neuen Aufschwung brachte die Anbindung an die Salzstraße ab 1553. Plünderung und Brandschatzung durch die Schweden und gleichzeitige Pestepidemien schwächten die Region im 17. Jahrhundert erneut.

Nach der Säkularisierung wird Sonthofen 1804 Sitz eines bayerischen Landgerichts, mit der Bezeichnung «Schloss». Im 19. Jahrhundert verdrängte die Einfuhr und Verarbeitung von Baumwolle die lokale Leinentuchproduktion und bewirkte eine wirtschaftliche Krise. Die Gründung gewerblicher Käsereien und die Anbindung an die Eisenbahnstrecke konnte diese Krise auffangen.

Während beider Weltkriege war Sonthofen Garnison. 1945 wurden viele Wohn- und Geschäftshäuser sowie die Kirche und das Krankenhaus zerstört. Die heutige Bebauungsstruktur des Ortskerns mit einer großen Anzahl neuer Bauten war die Folge.

1963 wird Sonthofen zur Stadt ernannt. Als Kreisstadt des Landkreises Oberallgäu erhält die Stadt eine selbstständige Justizbehörde und gewinnt weiter an Bedeutung für die Region.





## 1.2 Die Stadt heute

Als Tor zu den Allgäuer Hochalpen liegt der Luftkurort Sonthofen mit seinen 17 Ortsteilen im Tal zwischen den Flüssen Iller und Ostrach. Ihren besonderen Charakter verdankt die südlichste Stadt Deutschlands ihren Gegensätzen: Als Kreisstadt des Landkreises ist sie lebendiges Zentrum und Drehscheibe der Region mit vielen Funktionen. Gleichzeitig liegen mit einem der größten Naturschutzgebiete des Landes Erholung, Natur und alpenländische Tradition nur einen Schritt entfernt.

Die Zukunftsvision Sonthofen als «Fahrradstadt» zeigt sich im öffentlichen Raum durch ein enges Fahrradnetz, Reparaturstationen und strategisch gelegene Abstellanlagen. Die Vision ist Teil des Konzepts zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Ziele sind die Schonung natürlicher Ressourcen, ein angepasster Tourismus, die Entwicklung zur Einkaufsstadt und die Stärkung der Region. Die Auszeichnungen «Alpenstadt des Jahres 2005», «Fairtradedstadt» und «Europäische Energie- und Klimaschutzgemeinde» bestätigen die Erfolge dieser Strategie.





## 2 Prinzip Schönheitswahrnehmung

### 2.1 Wahrnehmung und Orientierung

Die Orientierung im Raum basiert auf den Wahrnehmungen der Sinnesorgane. Durch Bewegungen im Raum wird das Umfeld wahrgenommen. Die erhaltenen Informationen werden im Gehirn gespeichert und sind als Erfahrungen abrufbar.

Den nebenstehenden Bildern, die nur visuell wahrgenommen werden, können aus der Erfahrung Gerüche oder auch Geräusche zugeordnet werden. Mithilfe von Assoziationen gelingt es sogar, aufgrund von Bildern Tätigkeiten zu verknüpfen oder gar Gefühle zu spüren.

Folglich findet eine Orientierung durch Assoziationen von Erlebtem oder Erfahrenem über das Erinnerungsvermögen statt, und neue Orte können aus den Erfahrungen heraus verstanden werden.

- Je eindeutiger das Bild, umso eindeutiger ist die persönliche Zuordnung.
- Je vertrauter und belegter das Bild mit guten Erinnerungen ist, desto einfacher entstehen eine Identifikation mit dem Ort und ein Zuhause.

In Dörfern, Weilern und Städten sind die Bilder meist heterogen. Sie enthalten verschiedene Informationen und unterschiedliche Assoziationen. Entsprechend den subjektiven Erfahrungen werden diese dann verknüpft.

Im Stadtkern von Sonthofen lassen sich zwei unterschiedliche Situationen deutlich erkennen: Die Durchfahrtsstraße einerseits und die Fußgänger- und Begegnungszone andererseits.

Die Wahrnehmung des Stadtraumes wird sehr stark geprägt durch den Raum, der für Bewegung zur Verfügung steht. Der Fußgänger und Fahrradfahrer nimmt die verkehrsberuhigten Bereiche viel intensiver und großzügiger wahr als den Straßenzug entlang der Hauptstraße. Der Autofahrer hingegen erlebt nur diesen Bereich (Vergl. Abb. 1 und Abb. 2).



Wie riecht das Bild?



Wie hört sich das Bild an?



Welches Gefühl bewirkt das Bild?

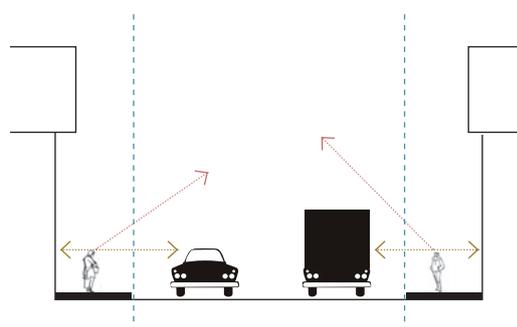


Abb.1: Bewegungsraum und Sichtfeld entlang der Durchfahrtsstraße

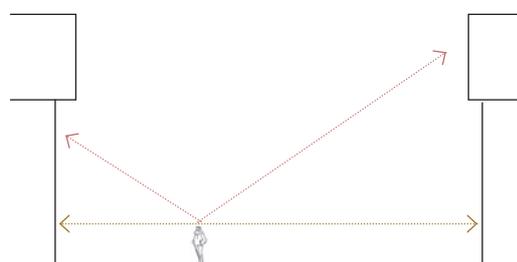


Abb.2: Bewegungsraum und Sichtfeld entlang der Fußgängerzone

Wahrzeichen  
**objektiv** wichtiges Gebäude

„Da ist mein bester Freund aufgewachsen“  
Erinnerung  
**subjektiv** wichtiges Gebäude





## 2.2 Raumwahrnehmung

Der Raum wird einerseits durch die eigenen Erfahrungen, die empirischen und mentalen Erinnerungen, und andererseits durch physisch messbare Objekte, den tatsächlich gebauten Raum, definiert. Die Überlagerung beider Raumwahrnehmungen erzeugt ein ganzheitliches Bild des Ortes. Messbare Volumen und definierte Wahrzeichen sind hierbei genauso wichtig wie eigene Erfahrungen und Erinnerungen.

### **Objektiver Raum**

- Die Positionierung der Objekte im Raum ist konkret fassbar und messbar.
- Raumgrenzen werden aus Material gebildet, wobei der Raum sich zwischen dieser Materie befindet.
- Es wird unterschieden zwischen Innenraum und Außenraum.

→ *Mathematisch/physikalisch messbarer Raum. Der Raum wird zwischen der Materie gebildet.*

### **Subjektiver Raum**

Die Raumwahrnehmung bezieht sich auf die subjektiven Empfindungen und Erfahrungen.

- a. Der Raum ist bekannt.  
Durch Erfahrungen wird er vertraut.  
Eine Orientierung im Raum ist selbstverständlich.
- b. Der Raum ist nicht bekannt.  
Es bestehen Assoziationen mit ähnlichen Räumen. Durch die Erfahrung ist eine Orientierung möglich.
- c. Der Raum ist nicht bekannt.  
Es bestehen keine Assoziationen zu ähnlichen Räumen.  
Eine Orientierung kann kompliziert werden.

→ *Empirischer und mentaler Raum. Der Raum wird aus Erfahrungen konkret.*



## 2.3 Gestaltung und Schönheit des Ortsbildes

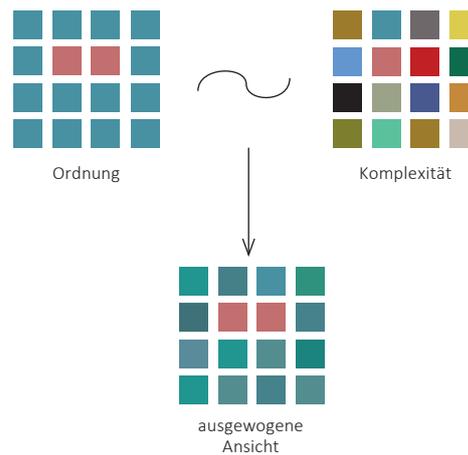
Oftmals sind es die historischen Baustrukturen, die nach dem Besuch eines Ortes im Gedächtnis bleiben – sie besitzen somit einen Wiedererkennungswert. Diese Bilder beziehen sich auf die städtebauliche Setzung der Bauten, die Gestaltung des Straßenraums sowie die Gestaltung und Orientierung der Gebäude selbst. Viele davon werden als «schön» bezeichnet. Dies ist nicht nur eine subjektive Wahrnehmung, sondern kann auf gestalterische Merkmale zurückgeführt werden.

Als angenehm wird eine Situation empfunden, die ein ausgewogenes Verhältnis von Ordnung und Komplexität aufweist. Ähnliche Strukturen und wiederkehrende Gestaltungselemente erzeugen eine einheitliche und ruhige Ansicht. Die unterschiedlichen Gebäudegrößen, -farben, -orientierungen und die unterschiedliche Stellung zum Straßenraum erzeugen eine subtile Varianz.

Ausnahmen dieser Regel sind die historischen öffentlichen Bauten wie Rathaus, Schule und Kirche. Heute zeigen sich erheblich mehr dieser Ausnahmen im Innenstadtbereich. Je heterogener die Bebauung wird, umso weniger lassen sich Ordnungsprinzipien erkennen, die als Gegenpol zur starken Individualisierung von großer Bedeutung sind.

$$\sum \frac{\text{Ordnung}}{\text{Komplexität}} = \text{ausgewogen}$$

schön





## 2.4 Ordnungsprinzipien als identitätsstiftende Merkmale des Ortes

Bei der Betrachtung des Stadtbildes werden die bestehenden Gebäudestrukturen und Fassadengestaltungen sowie der Außenraum wahrgenommen.

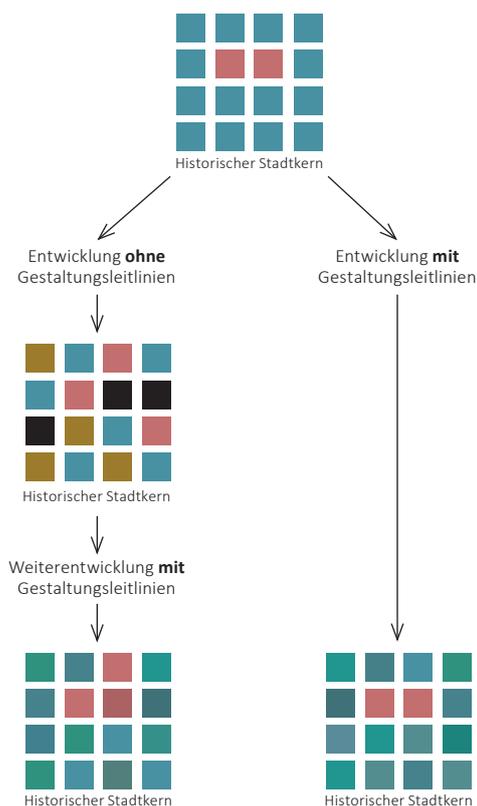
Das Bild setzt sich zusammen aus sich wiederholenden Merkmalen der Regelbauweise – der Ordnung – sowie aus den Ausnahmen. Wird die gestalterische Ordnung eines Ortes gestärkt, so wird auch der Wiedererkennungswert verbessert. Ordnungsprinzipien definieren folglich die visuelle Identität des Ortes und stehen somit für die gestalterische Qualität des Stadtbildes.

Für den historischen Bereich im Stadtzentrum von Sonthofen werden in diesem Baumemorandum die typischen Merkmale dargestellt und erläutert. Abgeleitet von dieser Analyse werden Hinweise für zukünftige Bauvorhaben aufgezeigt, um die bestehenden Ordnungsprinzipien zu wahren und zu stärken.

Die Bauten im historischen Stadtkern sind die Kirche St. Michael und das dazugehörige Pfarrhaus, das alte Schulhaus sowie die benachbarten historischen Gaststätten. Diese Gebäude zeigen durch ihre Größe, Form oder Fassadengestaltung besondere Merkmale mit Wiedererkennungswert.



Kirche St. Michael



Entwicklung des historischen Stadtkerns mit und ohne Gestaltungsleitlinien und Darstellung der Auswirkung auf die Komplexität des Stadtbildes.

Die Regelbauweise der heutigen Stadtstruktur zeigt sich sehr heterogen. Unterschiedliche Gebäudeformen, Fassadenrhythmen und Farbigkeiten generieren eine bunte Straßenansicht. Je andersartiger die Einzelbauten werden, desto weniger können die wichtigen bedeutenden Bauten aus der Regelbebauung gestalterisch herausgehoben werden. Zukünftig soll auf eine eher ähnliche Gestaltung der Bauten geachtet werden. Das Baumemorandum Stadtkern zeigt eine Methode zur Einbindung von Neu- und Umbauten in die bestehende Struktur zur Stärkung der spezifischen Stadtansicht Sonthofens.



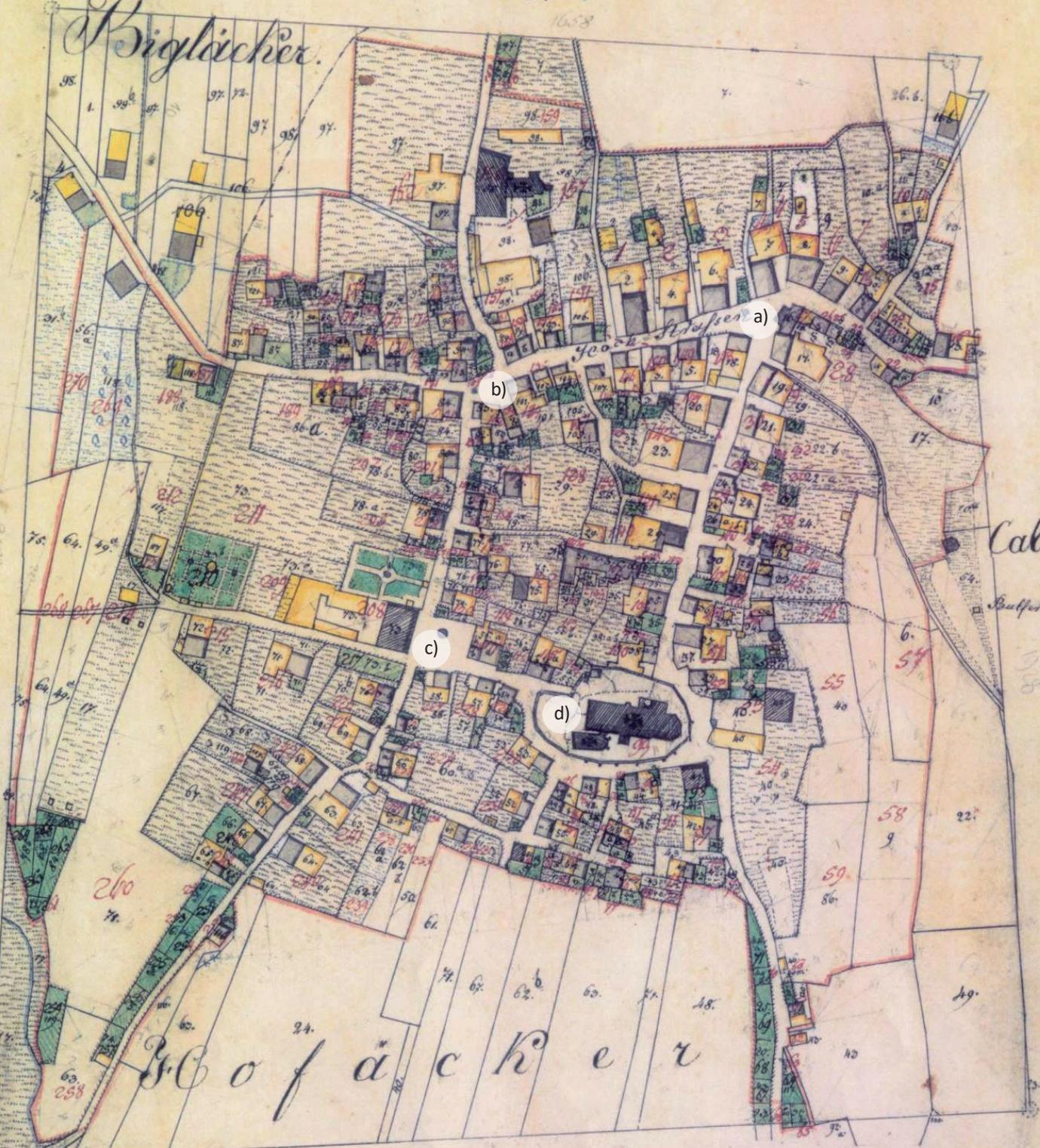
Regelbauweise von Wohn- und Geschäftshäusern

# Markt Sonthofen.

Beilage ad. S. W. xxx. 12.

1658

## Biglacher.



Calvarienberg

Bullerthurn

## Böfäcker

Mairspievid.

## Kugsberger kasset.

S. W. 30-42

96

1878



## 3 Stadtidentität

### 3.1 Plätze der Marktstadt

Die städtebauliche Struktur des Ortskerns ist auf die Bedeutung als Marktgemeinde zurückzuführen. Die ehemaligen vier Hauptstraßen sind als asymmetrisches Viereck miteinander verbunden. Die Kreuzungspunkte bilden Plätze mit Brunnen – die frühere Infrastruktur der Marktplätze. Entlang der Straßen und auf den Plätzen konnten Stände errichtet werden.



a) Oberer Markt

#### a) Oberer Markt

Durch die Straßenaufweitung wird der Platz definiert. Das alte Schulhaus, heutige Stadtbücherei, wird zum wichtigsten Gebäude am Platz.



b) Bürgermeister-Waltenberger-Platz

#### b) Bürgermeister-Waltenberger-Platz

Zwei rückversetzte Gebäude bilden eine Nische an der Straßenkreuzung aus. Der Brunnen nimmt die Hausfluchten auf und zeichnet den Verlauf der Straßen.

#### c) Platz an der Schloßstraße

Dieser Platz zeichnet sich als Vorplatz des ehemaligen Bezirksamtes aus. 1945 wurde es zerstört und nicht wieder aufgebaut. Heute steht an diesem Standort das Gebäude der Agentur für Arbeit. Dieses zeigt nur eine schmale Fassade zum historischen Platz. Es orientiert sich nach Süden auf einen eigenen Parkplatz. Der Platz selbst ist heute mit unterschiedlichen Bäumen sehr grün gestaltet.



b) Platz an der Schloßstraße

#### d) Kirchplatz

Die Kirche St. Michael und die dazugehörige Kapelle waren ursprünglich durch eine Mauer von der Gemeinde getrennt. Innerhalb der Mauer zeigt sich eine freie Fläche vor dem Haupteingang im Westen und gegen Norden im Bereich des Kirchturms. Heute sind diese Freiflächen öffentlich gestaltet und funktionieren als Teil des Stadtraums.



d) Kirchplatz





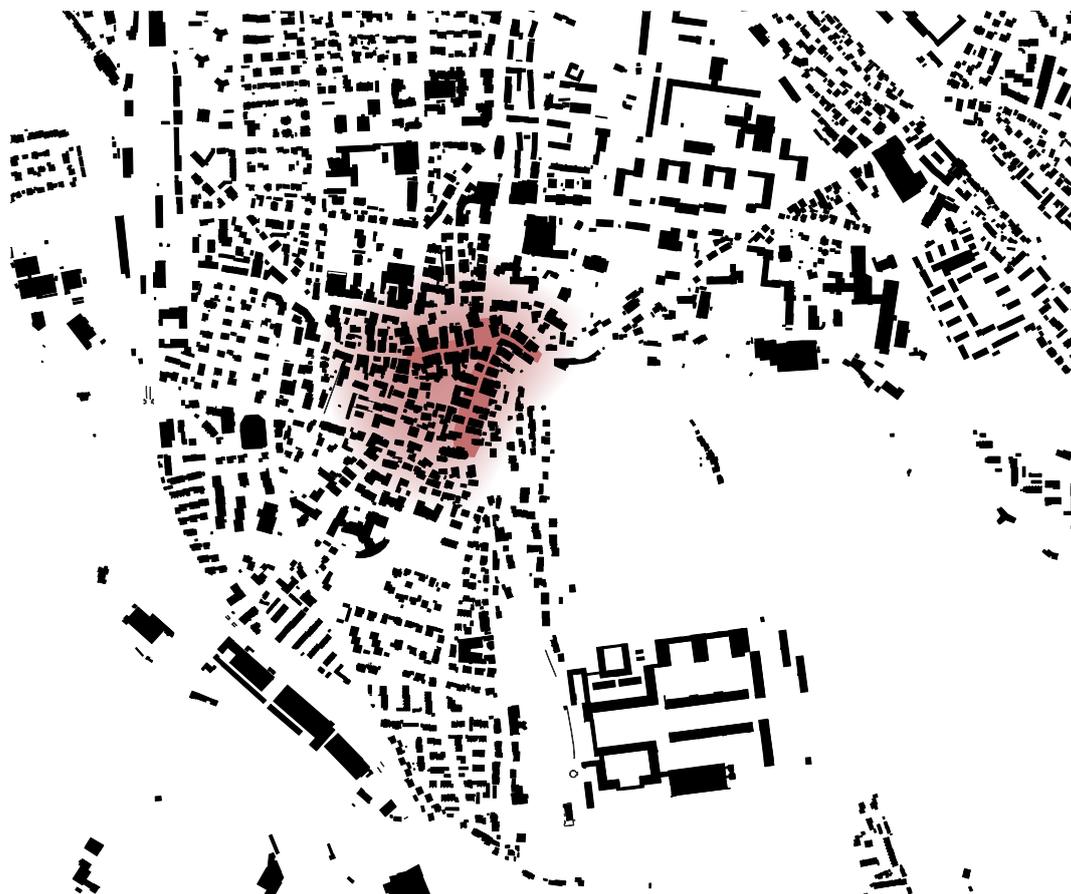
### 3.2 Ortsbild

Das Ortsbild umfasst das Erscheinungsbild eines Ortes. Dazu zählt der gesamte Raum, also neben den Häusern und Gebäuden auch die privaten Vorbereiche und Gärten sowie die öffentlichen Straßen, Plätze und Freianlagen.

Der Eindruck als Ganzes oder, anders gesagt, das Zusammenspiel der verschiedenen Teilbereiche ist von Bedeutung. Wie in der Musik ergeben einzelne Töne oder die Summe von Tönen noch keine Melodie. Diese entsteht erst durch eine bestimmte, charakteristische Abfolge von Tönen. Entsprechend wird auch die Qualität oder Harmonie des Ortsbildes nicht nur durch das eine oder andere schön gebaute Haus gebildet, sondern vor allem durch das Zusammenspiel von gut gestalteten öffentlichen und privaten Räumen in der unmittelbaren Nachbarschaft und in der Landschaft.

Wird Musik analysiert, so liegt das Augenmerk auf dem Rhythmus, den verwendeten Tonarten und der Variation der Melodie. Wird das Ortsbild analysiert, so wird das Zusammenspiel des Siedlungsgrundrisses, der Gebäudegrößen und der Außenraumgestaltung mit den Fassadenmerkmalen betrachtet.

Die Thematik des Ortsbildes umfasst die gut gestaltete baulich-räumliche Umwelt in ihrer Gesamtheit innerhalb und außerhalb des Ortes. Um diese Qualität erhalten und weiterentwickeln zu können, werden Instrumente erarbeitet, welche die bestehenden Verfahren unterstützen.





- Straßenraum
- wichtige Bauten
- Regelbauweise Wohnhaus
- Regelbauweise Stallbauten
- Gärten und Wiesen

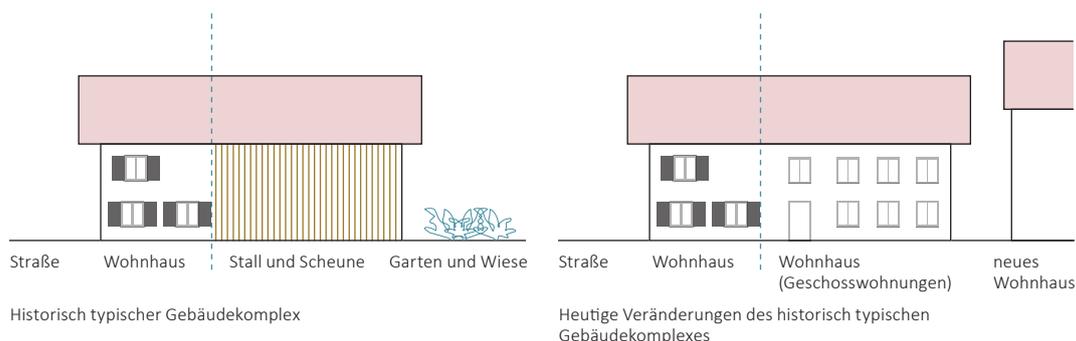


### 3.3 Typische Gebäudestruktur

Als mittelalterlich angelegte Marktgemeinde waren die Liegenschaften direkt an der Hauptstraße und in Platznähe begehrt. Es entstanden schmale Parzellen mit Anschluss zur Straße. Die Gebäude stehen unmittelbar an der Straße. Öffentliche Nutzungen als Ladenlokale oder Gastwirtschaften sind noch heute im Erdgeschoss angesiedelt. Die privaten Wohnräume befanden sich darüber. An das Haus angebaut wurde der Stall als Wirtschaftsgebäude und Unterstand für Vieh und Pferde. Das Heimathaus zeigt noch heute die Gebäudestruktur von Wohnhaus und Stall als Einheit unter einem großen Dach. Der Nutzgarten befand sich hinter dem Stall im Siedlungsinnen und stellte die Selbstversorgung sicher.

Die Gebäude an der Straße sind als Einzelbauten errichtet und stehen meist giebelseitig zur Straße, sodass sie mit dem gegenüberliegenden Gebäude und mit dem Straßenraum interagieren. Die Ökonomiebauten sind meist an das Wohn- und Geschäftshaus angeschlossen. Im Kern der historischen Siedlung sowie an den Siedlungsrändern befanden sich zusammenhängende Gartenflächen.

Im Zuge der Weiterentwicklung und Verdichtung wurden diese Bereiche bebaut. Erhalten sind die kleinen Verbindungsgassen innerhalb der historischen Siedlung, die noch heute eine angenehme Durchlässigkeit des Stadtkerns bewirken.



Die Siedlungsstruktur ergibt sich aus der typischen Gebäudestruktur.

Heimathaus Sonthofen (gemauertes, hell gestrichenes Wohnhaus – dunkle Stallscheune aus Holz)

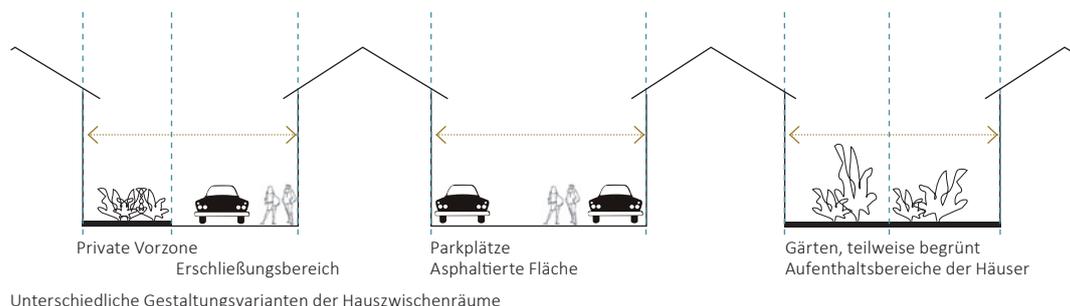


- ..... weiterführende Straßen
- ..... weiterführende Straßen der historischen Hauptachsen
- öffentlicher Aussenraum
- private Zwischenräume



### 3.4 Typische Bebauungsstruktur

Die Bauten stehen als Einzelbauten an der Straße. Die privaten Zwischenräume erzeugen eine leichte Distanz der Bauten zueinander. Teilweise dienen die Zwischenräume als Verbindungsstraßen oder zur Erschließung der dahinterliegenden Gebäude. Andere Zwischenräume sind privat und werden weitgehend als Parkplatzflächen genutzt. Diese Nutzungsvarianten generieren ein eher urbanes Bild. Vereinzelt sind noch Gärten als Relikt der vergangenen Wirtschaftsweise des Ortes als Bauerndorf zu sehen.



Private und öffentliche Außenräume entlang der Straßen

Blick in die Hauszwischenräume



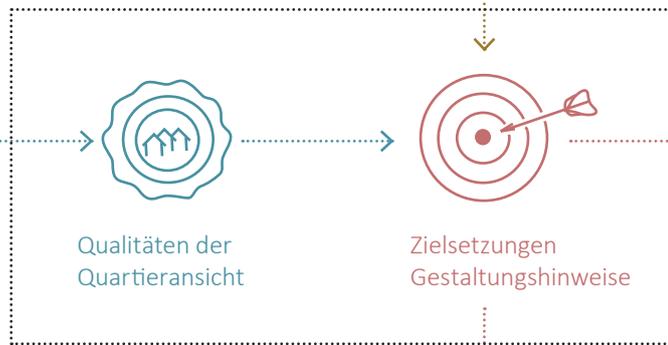
# Architektur Bauvorhaben



Ortsbild  
Gemeinde



Quartiersansicht



Baumemorandum



Baugenehmigungsprozess  
Projektplanung



Baugenehmigung  
Realisierung



## 4 Zweck des Baumemorandums

---

### 4.1 Roter Faden der Baukultur

In dieser Arbeitshilfe, dem Baumemorandum, werden Zielsetzungen für die gestalterischen Qualitäten des Zentrumsbereichs aufgezeigt. Spezifische Fassadenmerkmale der historischen Bebauung werden festgehalten und Gestaltungshinweise für Bauvorhaben im wertvollen Dorfkern gegeben.

Das Memorandum kann als roter Faden des Bauens in Sonthofen bezeichnet werden – unabhängig von Baukommissionszusammensetzungen, politischer Einflussnahme und langwieriger juristischer Paragrafeninterpretation.

Ziel des Baumemorandums ist es auch, den Eigentümern, Bauherren und Planern in diesem historischen Kern eine Anleitung zu geben, wie sich die Bedürfnisse der Jetztzeit und der Zukunft mit dem Willen zum Erhalt des Charakters des historischen Kerns miteinander in Einklang bringen lassen.

### 4.2 Wer nutzt das Baumemorandum?

Die Arbeitshilfe dient dem Baureferat der Stadt Sonthofen zur Sicherung und Stärkung der vorhandenen gestalterischen Qualitäten des Ortsbildes. Es stellt ein Arbeitsinstrument dar, das langfristig, über Amtsperioden und Verantwortlichkeiten hinaus, eine Grundlage für das Einvernehmen der Gemeinde und die Genehmigungserteilung liefert.

Gleichzeitig zeigt es die gestalterischen Absichten der Gemeinde für das zukünftige Ortsbild auf. Es ist ein einfach verständliches Kommunikationsmittel lokaler Baukultur zur Weiterentwicklung der Gemeinde in ein zukünftiges Ortsbild. Bauherren, Architekten und Planern zeigt das Baumemorandum die Entwicklungsrichtung des Planungsbereichs und kann lange Diskussionen über Gestaltungen, Formen und Farbgebungen in der Baugenehmigungsphase vermeiden. Diese frühzeitige Kommunikation zwischen Bauherrschaft und Planungsbehörde über das Instrument Baumemorandum schafft Transparenz und folglich Vertrauen in die Behörden der Stadt Sonthofen.

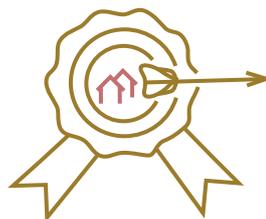


## Fassadenmemorandum Leitfaden Ortsbildgestaltung

Anwendung des Leitfadens



Kontinuität in der  
Genehmigungspraxis



gestalterische  
Qualitätssicherung

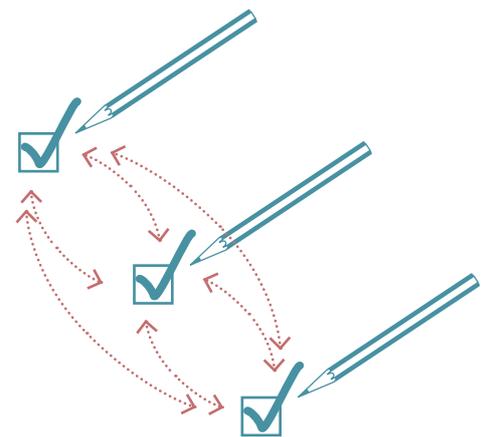


### 4.3 Qualitätssicherung

Die Bauvorhaben werden auf die Übereinstimmung mit den Gestaltungshinweisen des Baumemorandums geprüft und gegebenenfalls Anmerkungen hinsichtlich einer entsprechenden Projektänderung aufgezeigt. Werden die Behörden schon in der Vorprojektphase informiert, so können entsprechende Hinweise vor Planungsbeginn gegeben werden. Der Einblick in das Baumemorandum ermöglicht eine zielgerichtete gestalterische Auseinandersetzung mit dem Projektumfeld und erspart nachträgliche, kostspielige Projektänderungen. Die Integration der Gestaltungshinweise in die Vorprojektphase trägt somit schon zu Beginn der Überlegungen zur Stärkung der örtlichen Baukultur bei.

Wird das Fassadenmemorandum kontinuierlich angewendet, so entsteht eine Kontinuität in der Baugenehmigungspraxis und der Erteilung des Einvernehmens der Stadt Sonthofen bei Bauanträgen. Die Bauherren und Planer können sich auf die gestalterischen Rahmenbedingungen der Stadt Sonthofen verlassen, und das Baureferat agiert mit einem einfach verständlichen Arbeitsinstrument, das über eine längere Anwendungspraxis zum festen Bestandteil einer objektiven Projektbeurteilung führt.

Mit dem Baumemorandum kann somit die gestalterische Qualität der spezifischen Baukultur weiterentwickelt werden und es entstehen verlässliche Kriterien für die Genehmigungspraxis und das gemeindliche Einvernehmen.



Vergleich der Genehmigungen



Qualitäten der Quartieransicht



Zielsetzungen Gestaltungshinweise



Kontinuität in der Genehmigungspraxis

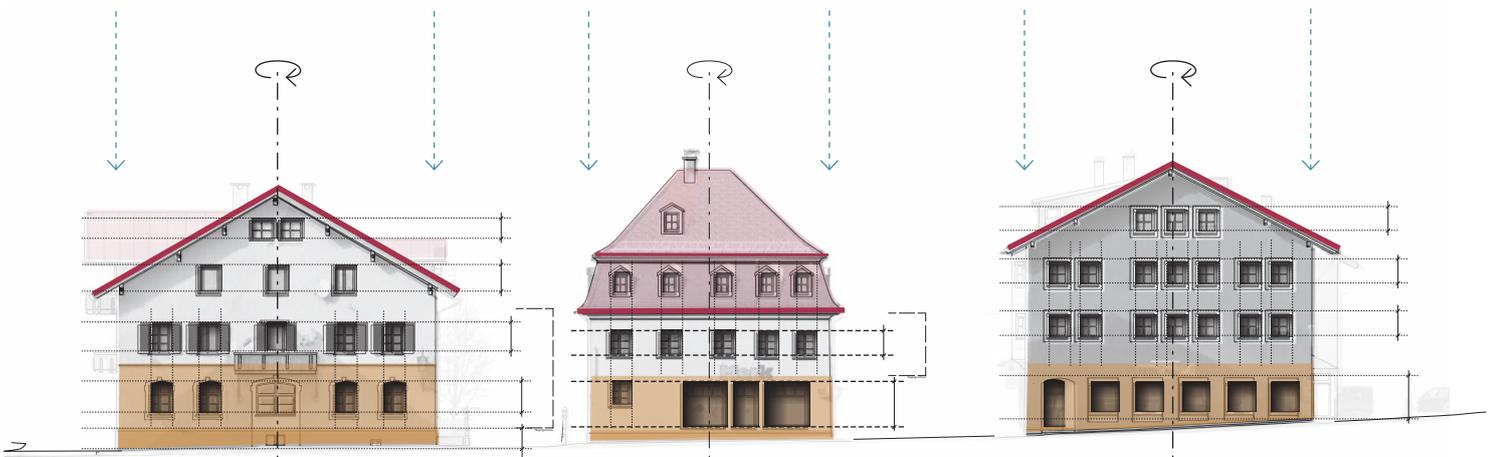


### 1. Fassadenfarbigkeit

Fotogrammetrische Aufnahmen zeigen eine frontale Ansicht der Straßenfassade in der Reihe aller Bauten.

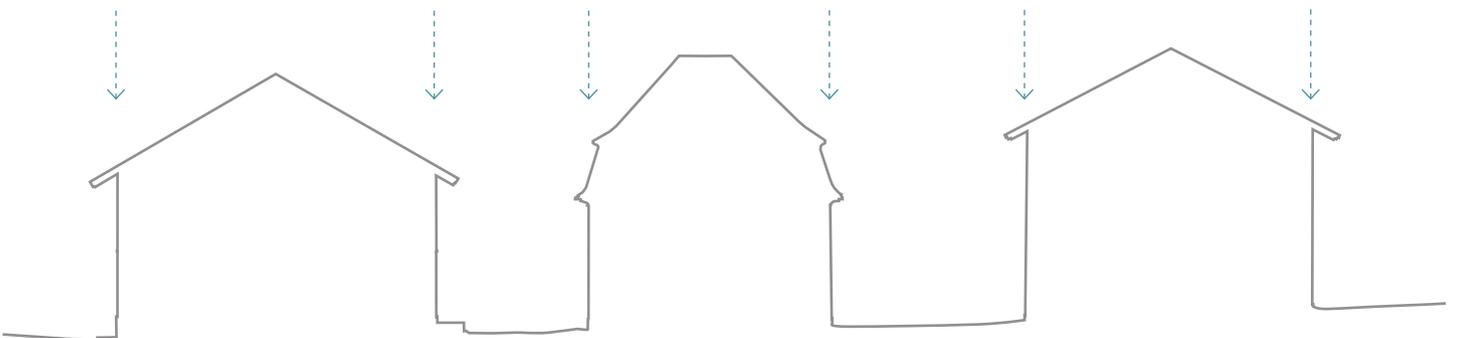


Die Zeichnungen der Fassaden zeigen die Gebäudestruktur und den gestalterischen/funktionalen Rhythmus der Öffnungen.



### 2. Fassadensymmetrien

Die Gemeinsamkeiten der einzelnen Hausfassaden werden visuell dargestellt. Der Fassadenrhythmus wird deutlich hervorgehoben und zeigt ähnliche Einteilungen.



### 3. Volumetrie und Gebäudeabstände

Gebäudeformen und -größen sowie Zwischenräume bilden die Struktur der Volumen, die städtebauliche Körnung.



## 5 Fassadenmemorandum: Die Analyse

### 5.1 Anwendung des Arbeitsinstruments

Um die Gestaltung nicht spezifisch geschützter Bauten oder speziell definierter Schutzzonen zu lenken, kann ein Fassadenmemorandum auf unkomplizierte Art Hinweise für Neu- und Umbauprojekte geben. Es bezeichnet die wiederkehrenden besonderen Qualitäten der historischen Bausubstanz und analysiert deren Rhythmus und Melodie.

Das Baumemorandum enthält die Darstellung von Fassadenabwicklungen. Aus diesen lassen sich die Gestaltungs- und Materialhinweise herauslesen, die bei zukünftigen Planungen beachtet werden sollten. Die festgelegten Gestaltungsleitlinien werden als Arbeitsinstrument verstanden und bieten somit mehr Spielraum für Bauherren und Planer als starre Vorschriften. Werden Bauten im Sinne dieser Leitlinien geplant, genehmigt und realisiert, so werden die Besonderheiten der lokalen Baukultur erhalten und auf eine zeitgemäße Art weiterentwickelt.

### 5.2 Methode zur Analyse der identitätsstiftenden Merkmale

Mithilfe von fotogrammetrischen Aufnahmen werden Straßenansichten gezeichnet. Die gewohnte Wahrnehmung der Fassadenfluchten aus dem Straßenraum wird entzerrt und proportional dargestellt. Allein diese Darstellungsart führt zu einer Objektivierung des gewohnten Bildes. In diesen Zeichnungen lassen sich wiederkehrende Merkmale leicht erkennbar machen und wichtige Höhenangaben wie Trauf- und Firstlinien oder Geschosshöhen in planerischer Optik darstellen. Die wichtigen Merkmale werden in 3 Kategorien festgehalten:

#### 1. Fassadenfarbigkeit

Fotogrammetrische Aufnahmen zeigen eine frontale Ansicht der Straßenfassade in der Reihe aller Bauten.

#### 2. Fassadensymmetrien

Die Zeichnungen der Fassaden zeigen die Gebäudestruktur und den gestalterischen/funktionalen Rhythmus der Öffnungen. Die Gemeinsamkeiten der einzelnen Hausfassaden werden visuell dargestellt. Der Fassadenrhythmus wird deutlich hervorgehoben und zeigt ähnliche Einteilungen.

#### 3. Volumetrie und Gebäudeabstände

Gebäudeformen und -größen sowie Zwischenräume bilden die Struktur der Volumen, die städtebauliche Körnung.



Abgeleitet von dieser Analyse werden in Kapitel 6 (ab Seite 37) gestalterische Hinweise für zukünftige Bauaktivitäten dargestellt.



Neu- und Umbauprojekte können in die maßstäblichen Fassadenfluchten integriert werden, um die Kompatibilität der geplanten Proportionen und Fassadenrhythmen zu prüfen (Kapitel 7, Anhang).



### 5.3 Fassadenfarbigkeit

Die Fassaden der Innenstadt Sonthofens sind unterschiedlich farbig gestaltet. Vorwiegend sind gedeckte Farbtöne augenscheinlich (Farbpalette: Braun, Grau, Gelb, Rot und Grün). Hier werden farblich meist 5 Bereiche unterschieden: Dach, Regelgeschoss, Fensterläden, Sockelgeschoss, Sockel.



Beispiel einer farblichen Gestaltung eines historischen Wohnhauses

Dächer erscheinen in Rot- bis Brauntönen oder als Blechdächer. Die Fassaden sind vorwiegend verputzt. Differenziert werden sie durch den Sockel und das Sockelgeschoss in hauptsächlich dunkleren Farbtönen sowie durch die darüberliegenden Regelgeschosse in helleren Nuancen.

Die Fassadengestaltungen der historischen Bauten beschränken sich auf einen Farbton im Regelgeschoss. Neuere Bauten weisen teilweise unterschiedliche Materialien, wie beispielsweise Holzverschalungen, und Farben im Regelgeschoss auf.

Meist sind die Fassadenfarben aus der gleichen Farbgruppe oder verwandten Tönen gewählt. Neben der farblichen Abhebung ist oftmals auch eine Unterscheidung der Putzstruktur zu sehen. Die Sockel- und Erdgeschossbereiche sind teilweise gröber verputzt als die Regelgeschosse und durch Materialtrennfugen oder Simse voneinander getrennt.



Beispiel einer farblichen Gestaltung eines Wohn- und Geschäftshauses



Ausschnitt aus der Farbpalette der untersuchten Straßen.

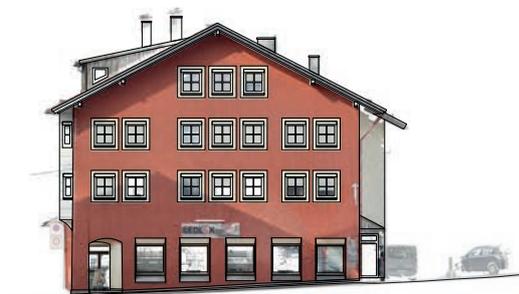


## 5.4 Fassadensymmetrien

Entsprechend der Farbigkeit lässt sich die Fassade in zwei Bereiche gliedern: das Sockel- bzw. Erdgeschoss und das Regelgeschoss. Die Struktur dieser Geschosse unterscheidet sich im Wesentlichen durch die unterschiedlichen Öffnungsgrößen der Fenster und Eingänge.

Ebenerdig zeigen sich größere Fenster, teilweise raumhoch und über die gesamte Breite des Gebäudes. Die Auflösung der erdgeschossigen Außenwand führt zu einer starken Verschmelzung der Erdgeschossräume mit dem Straßenraum. Diese Situationen lassen sich vorwiegend an der Fußgängerzone und den verkehrsberuhigten Straßen erkennen. Entlang der Marktstraße und in diversen historischen Bauten zeigt sich noch die ursprüngliche Gestaltung als Lochfassade mit größeren Brüstungsfenstern. Im Regelgeschoss finden sich meist Brüstungsfenster in einheitlicher Größe und regelmäßiger Anordnung. Bei traditionellen Bauten sind gestrichene Fensterläden aus Holz ein weiteres, prägendes Merkmal. Die geschossigen Fensterreihen der einfachen Lochfassade mit leicht stehenden Fenstern werden durch diese Läden zu einer eher bandartigen Struktur zusammengefasst.

Die regelmäßige Anordnung der Fenster und die historisch überlieferte mittige Haupteingangstüre im Erdgeschoss sowie die symmetrische, meist giebelständige Dachform erzeugt eine spiegelsymmetrische Fassadenansicht der Hauptfassade zum Straßenraum. Teilweise wird die Symmetrie durch neuere Umbauten leicht verändert. Neuere Bauten zeigen ebenfalls diese Fassadenrhythmen. Erst in den letzten 20 Jahren entstanden (infolge des Individualisierungswunsches der Eigentümer) Fassadengestaltungen, die diesen Ordnungsprinzipien nicht entsprechen.



Fassade eines historischen Wohnhauses **ohne** Fensterläden



Fassade eines historischen Wohnhauses **mit** Fensterläden



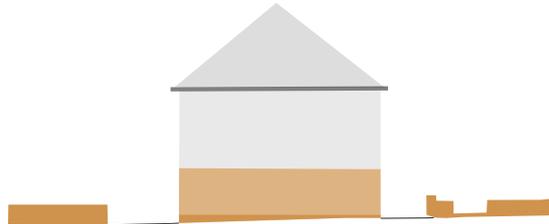
Fassadensymmetrie eines historischen Wohnhauses mit neueren Veränderungen im Sockelgeschoss



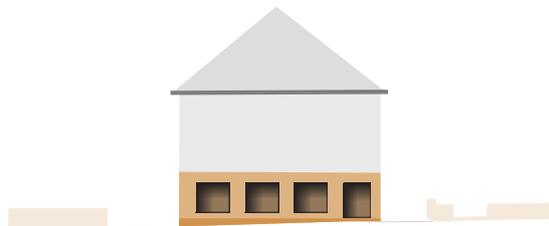
## Sockel bzw. Sockelgeschoss

Das traditionelle Sockelgeschoss wird durch einen kleinen Vorsprung oder ein Sims vom Regelgeschoss abgesetzt und bildet eine Horizontale entlang der Straßenflucht. Meist steht das Sockelgeschoss auf einem gestalterisch differenzierten Sockel, der als Niveaueausgleich des abfallenden Terrains dient. Die historischen Bauten zeigen sich als Hochparterre. Mauern oder Zäune zur Abgrenzung der privaten Außenräume entlang der Straßen unterstützen die horizontale Wirkung und verbinden die Bauten miteinander.

Das Sockelgeschoss löst sich teilweise vom Fassadenraster des Regelgeschosses. Meist zeigt sich eine größere Anzahl aneinandergereihter Fenster oder Schaufenster. Diese betonen durch ihre Größe die funktionale Verbindung zum Straßenraum.



Sockel- und Erdgeschoss in Verbindung mit den Gartenmauern zeichnen eine funktionale Linie entlang der Straße.



Gestaltung des Sockelgeschosses hebt sich von der rasterartigen Anordnung im Regelgeschoss ab.

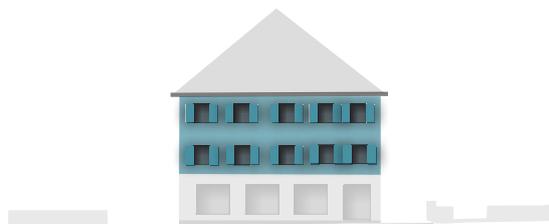
## Regelgeschoss

Das Regelgeschoss ist oftmals vom Erdgeschoss durch einen kleinen Rücksprung oder Materialwechsel abgesetzt. Eine rasterartige Fensteranordnung mit ähnlichen Öffnungsformen und -größen wiederholt sich an vielen Fassaden. Sie erzeugt eine Einheitlichkeit im Straßenbild und wird als Gestaltungsprinzip für zukünftige Bautätigkeiten empfohlen.

Bei historischen Bauten führt die Anordnung der Fensterläden zu einer horizontalen bandartigen Struktur.



Regelgeschoss mit symmetrischer Lochfassade

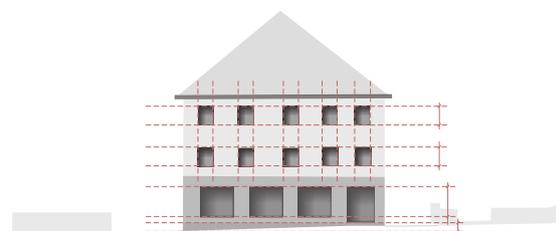


Regelgeschoss eines historischen Gebäudes mit Fensterläden



## Raster

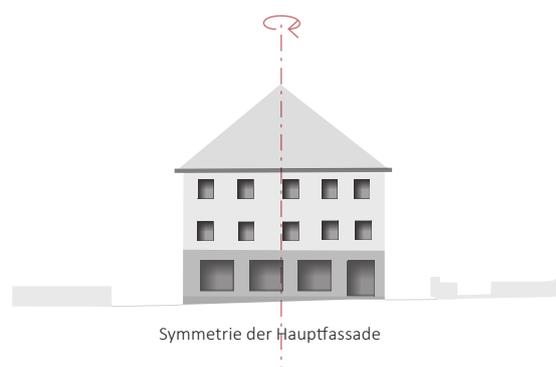
Meist sind die Fenster im Regelgeschoss rasterartig angeordnet. Nuancierte Abweichungen und Anpassungen zeigen sich individuell entsprechend der Grundrisseinteilung. Das Erdgeschoss ist bei historischen Bauten in dieses Raster eingebunden. Neuere Erdgeschossgestaltungen weichen sehr stark vom Raster ab.



Fassadenraster der Hauptfassade

## Symmetrie

Meist sind die Fassaden symmetrisch angeordnet. Es zeigt sich insbesondere in der traditionellen Bauweise eine starke Spiegelsymmetrie zur Firstachse. Kleinere Abweichungen der Geometrie finden sich individuell, größere Abweichungen zeigen sich durch Anbauten oder Umbauten des Erdgeschosses. Die Geometrie zeigt sich sowohl bei traufseitigen Hauptfassaden als auch bei Giebelfassaden.



Symmetrie der Hauptfassade

## Dachgestaltung

Historisch typisch zeigen sich Satteldächer. In der Regel stehen diese giebelseitig zum Straßenraum und zeichnen die Hauptfassade. Selten sind Gebäude mit Walmdach oder traufseitige Hauptfassaden.



Ortsübliche Dachformen: Satteldach und Walmdach

Historisch zeigen sich wenige Dachaufbauten. Aufgrund der neuzeitlichen Nutzungsverdichtung wurden diverse Dachaufbauten realisiert. Sie zeigen sich als Spitzgauben und Schleppgauben. Sie sind in die Dachhaut integriert und zeigen sich in der Fassade kaum, da die Traufkanten nicht durchbrochen werden. Meist weisen sie die gleiche Eindeckung auf wie die Hauptdächer und integrieren sich in die Dachgestaltung.



Ortsübliche Gaubenformen: Spitzgaube und Schleppgaube



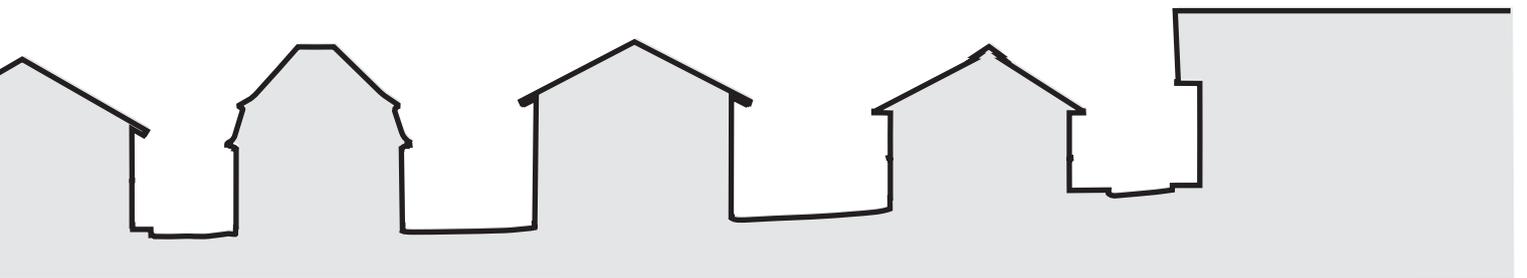
## 5.5 Volumetrie und Gebäudeabstände

Die Gebäude im historischen Bereich des Stadtkerns sind meist in ähnlicher Größe erstellt worden. Diese sind 2- bis 3-geschossig mit Dach. Es zeigt sich hieraus eine relativ einheitliche Volumengröße, was an sich schon ein Ordnungsprinzip darstellt. Neuere Bauten und Ersatzgebäude weichen von dieser Regelgröße ab und bilden komplexere, größere Bauten, die sich nur teilweise in diese städtebauliche Körnung einbinden.

Die Gebäude, als Einzelbauten errichtet, wirken insbesondere durch die giebelseitige Stellung und die Gebäudeabstände. Diese können sehr stark variieren. Teilweise entstanden schmale Gassen, andernorts sind diese Zwischenräume groß und beinhalten Gärten, heute oftmals Parkplätze. Durch die Wechselbeziehung von Gebäude und Außenraum entsteht in der Straßenfassade ein eigenständiger Rhythmus. In der Fußgängerzone ist dieser Rhythmus eher enger, die Abstände oftmals nur ein schmaler Durchgang. Entlang der Marktstraße finden sich oft größere Abstände. Hier ist die Gestaltung der Abgrenzung von privaten Höfen zur öffentlichen Straße sehr wichtig.



Volumetrie und Gebäudeabstände entlang der Hauptstraße





- Straßenraum
- Plätze
- Giebelfassade zum Straßenraum
- Dachflächen und Firstrichtungen
- Bäume im Stadtraum



## 6 Gestalterische Hinweise für zukünftige Bauaktivitäten

### 6.1 Straßenzüge und Gebäudeausrichtung

Das mittelalterliche Straßennetz ist noch heute ablesbar. Die Gebäude befinden sich direkt am Straßenraum, meist ohne Vorgärten oder Abstandsbereiche. Die historisch wichtige Stellung der Bauten an der Straße zeigt sich noch heute in der giebelseitigen Stellung der Bauten.

→ *Bei Neu- und Umbauten sollte die giebelseitige Stellung der Hauptfassade zum Straßenraum beachtet und konzeptionell integriert werden.*



Giebelseitige Stellung der Bauten entlang der Straße

### 6.2 Plätze und Brunnen

Die historischen Marktplätze an den Straßenkreuzungen sind erhalten und werden heute als Aufenthaltsbereiche genutzt. Traditionell orientieren sich die Bauten zum Platz und erzeugen einen lebendigen Straßen- und Platzraum.

→ *Bei Neu- und Umbauten sollte die giebelseitige Stellung der Hauptfassade zum Straßen- und Platzraum beachtet und konzeptionell integriert werden. Die klaren Platzgrenzen sollten möglichst erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden.*



Giebelseitige Stellung der Bauten zum Platz

### 6.3 Mauern und Gartenzäune

Die Grundstücksgrenzen zur Straße zwischen den Gebäuden sind meist nur sehr schmal und als Gasse offen gestaltet. Selten schließen Gärten an den Straßenraum an. Diese sind meist mit Steinmauern (ca. 1,5 m Höhe) und gusseisernen Staketentoren und -zäunen geschlossen.

→ *Bei Sanierungen und Umbauten sollten neue Mauern und Zäune in Anlehnung an die historischen Beispiele entstehen.*



Historische Mauer und neuer Zaun entlang der Straße



## 6.4 Baukörper und Proportion

Die Bauten zeigen 2, maximal 3 Vollgeschosse und ein geneigtes Dach. Die massiv errichteten Wohn- und Geschäftsbauten erscheinen massig und schwer. Sie sind mit Sattel-, Kreuz- oder Walmdächern gedeckt. Die ursprünglich einfachen Bauformen wurden durch Fassadenvorsprünge und Dachaufbauten ergänzt.

→ *Die Einfachheit der ursprünglichen Bauten soll erhalten bleiben. Anbauten und Dachaufbauten sind mit Zurückhaltung zu gestalten und sollen die Ansicht der Straßenfassade nicht stören.*



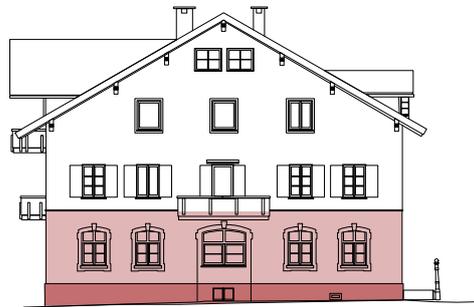
Einfacher Baukörper in der Straßenfassade sichtbar

## 6.5 Sockel und Erdgeschoss

Die historischen Bauten sind als Hochparterre ausgebildet. Der Sockel des Kellergeschosses ist meist farblich und in der Putzstruktur hervorgehoben. Das darüberliegende Erdgeschoss hat eine größere Raumhöhe als die darüberliegenden Wohngeschosse. Die meist stark veränderten Fassaden in der Fußgängerzone zeigen große Schaufensteröffnungen und ebenerdige Erdgeschossbereiche. Im Allgemeinen sind die Öffnungen im Erdgeschoss größer als im Regelgeschoss, was die unterschiedliche Nutzung deutlich aufzeigt.

→ *Entlang der Hauptstraße ist das Hochparterre als Distanzierung zum Verkehr sinnvoll und sollte beibehalten werden.*

→ *Im Bereich der Fußgängerzone können große Öffnungen und ein ebenerdiges Erdgeschoss die Belebung des öffentlichen Raumes stärken.*



Sockel und erhöhtes Erdgeschoss



## 6.6 Eingänge

Traditionell befinden sich die Haupteingänge der Gebäude mittig in der Straßenfassade. Dies verdeutlicht die starke Verbindung zum öffentlichen Raum. In der Fußgängerzone ist diese Verbindung mit der Vergrößerung der Öffnungen und Eingänge verstärkt worden. Im Bereich der Marktstraße sind die Eingänge teilweise auf die Seitenfassaden versetzt worden. Dies führt zu einer Anonymisierung des öffentlichen Raumes bzw. des Bürgersteigs.

→ *Bei zukünftigen Bautätigkeiten ist die Positionierung des Eingangs zur Straße zu stärken, damit die Belebung des öffentlichen Raumes erhalten bzw. gestärkt werden kann.*

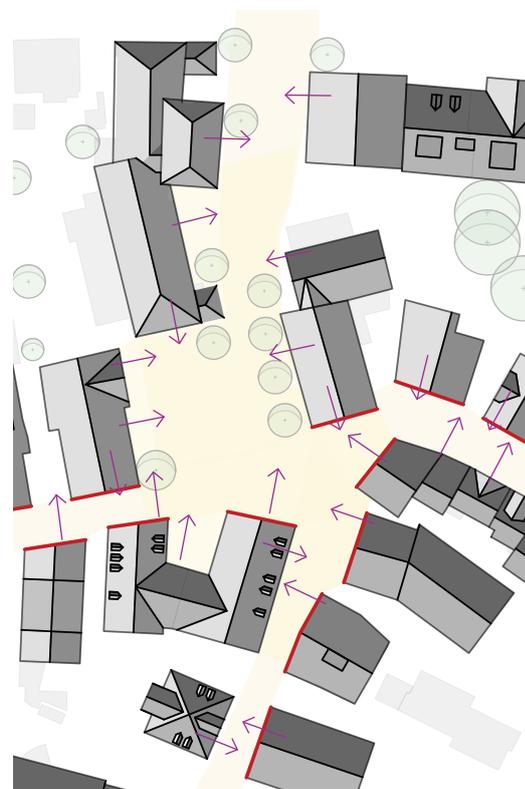


Der ursprünglich mittige Haupteingang wurde auf die Seitenfassade versetzt. Anstelle der Türe trat ein Fenster.

## 6.7 Belebung des Straßenraumes

Der historische Ortskern ist heute Teil des Innenstadtbereichs. Die Straßen sind teilweise verkehrsberuhigt und als Fußgängerzone gestaltet. Insbesondere in diesen Flanierstraßen ist eine starke Ausrichtung der Erdgeschosszonen auf den Straßen bzw. Platzraum von großer Bedeutung für die Funktion der Innenstadt. Im Bereich der Marktstraße zeigt sich historisch eine Orientierung zum Straßenraum, die heute infolge Sanierungsarbeiten teilweise geschwächt wurde.

→ *Bei zukünftigen Bautätigkeiten sind die Verbindung der Erdgeschosszone zum öffentlichen Raum und die Orientierung der Hauptfassade zum Straßenraum zu beachten. Bei Sanierungen und Umbaumaßnahmen ist diese Orientierung zu erhalten und möglichst zu stärken.*



Verbindung der Erdgeschosszone mit dem öffentlichen Raum



## 6.8 Fassadenraster und Symmetrie

Die Fassadenbilder der Gebäude sind meist sehr symmetrisch (Mittelachse) aufgebaut. Die Fenster erscheinen in gleicher Größe und regelmäßiger Anordnung. Die Öffnungen der einzelnen Gebäude und das entstehende Fassadenbild sind oftmals ähnlich angelegt, was zu einer einheitlichen Straßenansicht führt.

→ Für eine zukünftige Bebauung sind insbesondere die *Fenstereinteilung in der Fassade* und die *Proportion von Wand- und Fensterflächen zu beachten*. Eine *regelmäßige Einteilung am Raster* und eine *symmetrische Anordnung der Fassade* entsprechend dem *historischen Vorbild der Lochfassade* sind erwünscht.

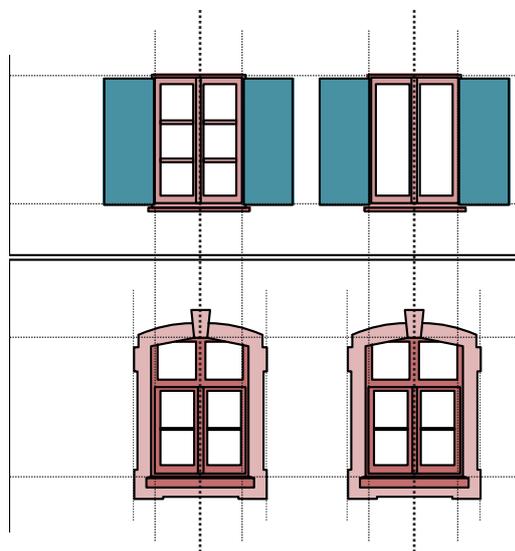


Symmetrie und rasterartige Anordnung der Fenster

## 6.9 Fenster und Fensterläden

Die Fenster- und Türöffnungen werden oft durch Steinleisten, selten auch durch Holzgewände umrahmt und durch Sprossenfenster aus Holz geschlossen. Diese sind in diversen Farben gestrichen. Die historischen Gebäude verfügen meist über Fensterläden, die vorwiegend als horizontale Lamellenläden ausgebildet sind und die Regelmäßigkeit der Fassaden verstärken.

→ Für eine zukünftige Bebauung sind insbesondere die *Fenstereinteilung in der Fassade* und die *Proportion von Wand- und Fensterflächen zu beachten*. Bei Neubauten ist die *Fassadenstruktur als Lochfassade aufzunehmen* (nach Absprache mit dem Baureferat der Stadt Sonthofen, in zeitgemäßer Architektur). Bei architektonisch anspruchsvoll gestalteten zeitgemäßen Gebäuden sind die *Einteilung in Sprossenfenster* und die *Anordnung von Fensterläden weniger entscheidend* als bei Umbauten oder traditionell formulierten Neubauten. Auf *Jalousien- und Rollladensysteme auf der Fassadenfläche* sollte zukünftig zugunsten von *fassadenintegrierten Systemen* verzichtet werden.



Fensterdetail Erdgeschoss und Regelgeschoss



## 6.10 Balkone und Geländer

Die historischen Bauten stehen in der Regel als einfache Baukörper im Siedlungsgefüge. Balkone sind erst in neuerer Zeit entstanden und sind als angehängte Konstruktionen mit schmiedeeisernen Geländern ausgeführt. Teilweise sind auch Konstruktionen aus Holz als vertikale Lattung zu finden.

→ *Private Außenräume und Balkone sind heute entscheidende Kriterien für die Attraktivität der Wohnungen. Neue Balkone, Loggien und Sitzplatzerhöhungen sollten in der Regel nicht an den Hauptfassaden zum öffentlichen Raum errichtet werden. In den Nebenfassaden sollten sie als untergeordnete Bauteile in Erscheinung treten.*

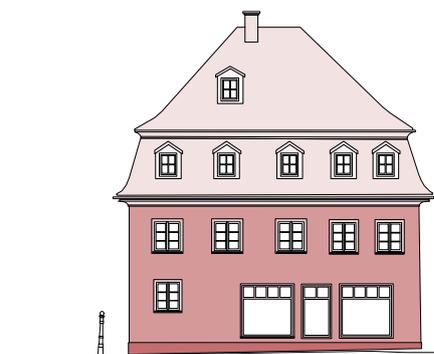


Balkone in der Hauptfassade und den Seitenfassaden

## 6.11 Material

Die Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Straßen und Plätze zeigen sich als murale, verputzte Bauten. Die Tür- und Fenstereinfassungen sind meist aus Stein oder bei jüngeren Bauten in der Putzstruktur oder/und farblich abgehoben. Die ursprünglichen Holzfenster wurden teilweise durch unterschiedlich materialisierte Fenstersysteme ersetzt. Meist sind diese in Weiss-, Braun- oder Grautönen gehalten. Die Fensterläden der historischen Bauten sind aus Holz gefertigt, neuere Ersatz-Fensterläden sind teilweise aus modernen Materialien und in unterschiedlichen Farben gestrichen. Bei der Renovation der Häuser wurden statt Fensterläden oft moderne Verdunklungssysteme auf den Fassaden angebracht. Die Wirkung der Fassaden wird somit sehr stark beeinflusst.

→ *Bei Neu- und Umbauten sollte das Gebäude an der Straße einen muralen Charakter aufweisen: eine verputzte Fassade mit ortstypischer Farbigekeit und Materialisierung. In der Regel sollte auf alternative Verdunklungssysteme auf der Fassadenoberfläche verzichtet werden.*



Materialwechsel Sockel – Geschosse – Dach



## 6.12 Fassadenschmuck

An historisch bedeutenden Gebäuden zeigen sich ornamentale Verzierungen, figürliche Darstellungen, Fensterumrandungen und Akzentuierungen der Gebäudeecken. Diese stammen meist aus neuerer Zeit in Anlehnung an die historische Malerei. Neuere Fassadenmalereien und Applikationen zeigen sich als Anschriften und Leuchttafeln von Firmen.

→ Bei Umbauten sollten die Fassadensanierungen in Absprache mit der Denkmalpflege realisiert werden. Bei Neubauten ist in der Regel auf historisierende Dekoration zu verzichten. Reklametafeln sollten sich in Größe und Farbigkeit in die Gebäudefassade integrieren.



Heutige geänderte Fassadenmalerei  
(Aufnahme Mazetta Menegon AG)



Historische Fassadenmalerei (Ausschnitt aus Foto Heimhuber)

## 6.13 Bepflanzung

Historisch zeigen sich teilweise größere private Außenflächen, die traditionell als grüne Gärten genutzt wurden. Viele dieser Flächen werden heute als Parkplätze genutzt und sind weitgehend versiegelt.

→ Bei Um- und Neubauten sollten alternative Parkmöglichkeiten geprüft und Parkplätze so gestaltet werden, dass diese Flächen auch als attraktive Aufenthaltsbereiche genutzt werden können.



Die Parkplätze zwischen den Häusern zeigen die heutige Nutzung der privaten Freiräume.



Gestaltungsmöglichkeit der Parkplätze auf privaten Freiflächen



## 6.14 Stadtbäume

In Sonthofen lässt sich die Wichtigkeit von Stadtbäumen als raumbildendes Element für das Ortsbild erkennen (Beispiele: Blutbuche am Marktanger, Linde in der Blumenstraße, Kastanie am Deutschen Haus). Außerdem erfüllen Bäume im besiedelten Bereich wichtige Funktionen für das Kleinklima und die Stadtökologie (Beschattung / Kühlung, Wasserverdunstung, Sauerstoffproduktion, CO<sub>2</sub>-Bindung, Feinstaubfilterung, tierökologische Bedeutung). Auch historisch betrachtet stellen Bäume im Stadtbereich von Sonthofen wichtige Elemente dar (Althaus-Lärchen, Baumreihe am Friedhof und andere).

Im besiedelten Bereich herrschen oft erschwerte Bedingungen für die Baumentwicklung. Zu beachten sind bei Neupflanzungen jeweils ein ausreichender Wurzelraum, Hitzebeständigkeit und Trockenheitsverträglichkeit, Belichtungssituation, Frostbeständigkeit sowie Toleranz gegenüber Luft- und Bodenverschmutzung, Streusalz und Bodenverdichtungen. Zusätzliche Herausforderungen für den Baum entstehen durch aktuelle klimatische Veränderungen. Diese Aspekte sowie das Erscheinungsbild, Baumgröße und -form gilt es bei jeder Neupflanzung im Sonthofener Stadtraum individuell zu bewerten und eine entsprechende Auswahl der Baumarten zu treffen.

→ Durch den Einsatz von Baumrosten und speziellen, wasserspeichernden Baumsubstraten kann zusätzlicher Wurzelraum innerhalb der versiegelten Flächen erschlossen werden. Bei Neupflanzungen sollten als Mindestpflanzgrößen, in der Anlehnung an die Bayerische Bauordnung, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einer Höhe von 4,5 m bis 5,0 m verwendet werden. Die sachgerechte Pflanzung und Pflege sollte selbstverständlich sein und gewährleistet eine langfristige artgerechte Baumentwicklung.

→ Unter Berücksichtigung der erwähnten Gesichtspunkte und in Anlehnung an die aktuelle Straßenbaumliste der GALK (Deutsche Gartenamtsleitkonferenz) können folgende Arten als Stadtbäume für Sonthofen empfohlen werden (Stand Herbst / Winter 2019):

### **Bäume 1. Größenordnung - über 20 m:**

Spitz-Ahorn (z.B. 'Allershausen')  
Stiel-Eiche (in Sorten, z.B. 'Fastigiata')  
Robinie (in Sorten)  
Winter-Linde (in Sorten, z.B. 'Greenspire')  
Silber-Linde (in Sorten, z.B. 'Brabant')  
Kaiser-Linde (in Sorten, z.B. 'Palida')

### **Bäume 2. Größenordnung - ca. 12 m bis 20 m:**

Feld-Ahorn (in Sorten, z.B. 'Elsrijk')  
Felsenbirne  
Hainbuche (in Sorten, z.B. 'Fastigiata')  
Baumhasel  
Mehlbeere (z.B. 'Magnifica')



Bäume in alle Richtungen an der Ecke Hirschstrasse / Grüntenstrasse (Panoramabild: Mazzetta & Menegon, CH-Untervaz)



## 6.15 Bodenbeläge im öffentlichen Raum

Die Straßen des historischen Sonthofens waren mit einer regelmäßigen Pflasterung bis an die Hausfassaden und teilweise mittigem Wasserstein ausgebildet. Der Straßenraum ist somit gleichförmig gestaltet. Es ergeben sich in der Regel keine privaten Vorgärten zwischen Straße und Haus. Heute zeigen sich die Straßen mit einem homogenen glatten Asphalt und den notwendigen Signalisierungszeichen. In Anlehnung an die historische Gestaltung wurde die heutige Fußgängerzone gepflastert. Divergierend zum historischen, homogenen Bild zeigt sie ein heterogenes Muster der Pflasterungen.

→ *Die privaten Vorbereiche in der Fußgängerzone sind in ähnlicher Pflasterung zu gestalten wie die öffentlichen Flächen, um ein ruhiges Gesamtbild der Straßen- und Platzoberfläche zu erhalten. Begrünungen und Einfriedungen sind in der Regel nicht erwünscht.*



Historische Aufnahme der Straßenpflasterung, November 1904  
(Foto Heimhuber)



Luftaufnahme der heutigen Pflasterung der Fußgängerzone



## 6.16 Dächer und Solaranlagen

### Bedeutung der Dachlandschaft

Die Dachlandschaft ist grundsätzlich eines der bedeutendsten Elemente eines historischen Ortskerns. Sowohl von nah – als inneres Ortsbild – als auch von fern – als äußeres Ortsbild – bewirken die markanten Dachflächen der Bauten in ihrer Einheit ein harmonisches und ruhiges Gesamtbild. Die Dachlandschaft ist ein kulturelles Erbe, dem Sorge getragen werden sollte. Gleichzeitig muss aber auch die Möglichkeit bestehen, Dachgeschosse und Dächer zeitgemäß zu nutzen. Sei dies zu Wohnzwecken mit Dachaufbauten oder sei dies zur Energiegewinnung mit Solaranlagen. Diese zwei Ziele miteinander zu vereinbaren, ist eine Herausforderung, die Fingerspitzengefühl erfordert und nur mit früher Kommunikation zum Ziel führt.



Luftaufnahme der Dachlandschaft im Stadtzentrum

### 6.16.1

#### Dächer, Dachaufbauten und Eindeckung

Betrachtet man die Dachlandschaft der Sonthofer Innenstadt, zeigen sich rote Ziegeldächer und graue Blechdächer. Die historische Bebauung zeigt meist Satteldächer mit giebelseitiger Stellung zum Straßen- oder Platzraum.

Die Dächer weisen in der Regel einen Dachrand mit schmalen und filigranem Aufbau auf. Die Sparren und Pfetten sind teilweise sichtbar und die Pfettenenden teils verziert. Es entsteht ein schlankes Bild des Dachrandes, das die monolithische Gestalt des Gebäudes betont.

Gauben zeigen sich in unterschiedlicher Größe als Giebel- oder Schleppgauben. In der Regel sind sie in der Dachfläche angeordnet, sodass eine durchgehende Trauf- und Ortskante erhalten bleibt, um die Einfachheit der Bauvolumen zu erhalten.

→ Bei Um- und Neubauten im historischen Siedlungskern sollten weiterhin Satteldächer mit giebelseitiger Orientierung zum öffentlichen Raum entstehen.

→ Um die Ruhe der Siedlungsansicht zu stärken, sind Eindeckungen als rote Ziegel oder Blechdächer zu realisieren. Für Hauptdach und Gauben soll dasselbe Material verwendet werden.

→ Die Dachrandabschlüsse sollten schmal und filigran bleiben. Die heute infolge dicker Isolationsschichten meist hohen Dachkonstruktionen sollen im Dachrand nicht augenscheinlich werden.

→ Gauben sollten weiterhin so platziert werden, dass die Orts- und Trauflinien nicht unterbrochen werden. Falls möglich, ist eine symmetrische Anordnung gleicher Gauben auf einer Dachfläche zu platzieren.



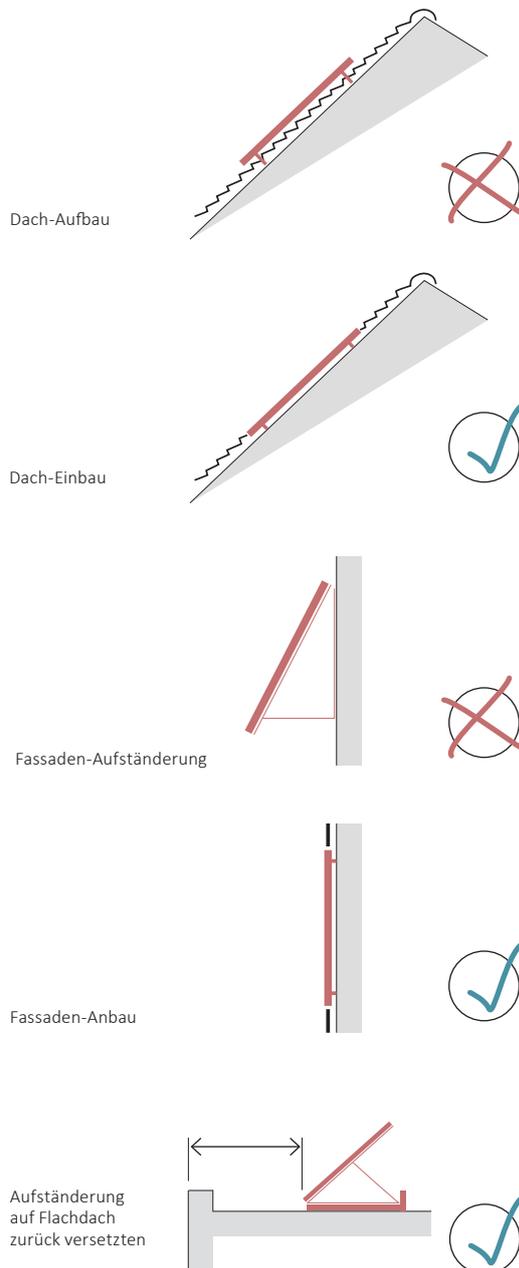
## 6.16.2

### Allgemeine Gestaltungsgrundlagen für Solaranlagen

Die Stadt Sonthofen und das Landratsamt Oberallgäu stellen bei der Genehmigung von Solaranlagen hohe Anforderungen an die gestalterische Integration der Anlagen ins betroffene Gebäude. Solaranlagen im historisch wertvollen Dorfkernbereich sind nur zulässig, wenn hinsichtlich des Ortsbilds, der Dachlandschaft und der historischen Bausubstanz eine gute gestalterische Lösung gefunden werden kann.

#### Standort der Solaranlage und Montageform

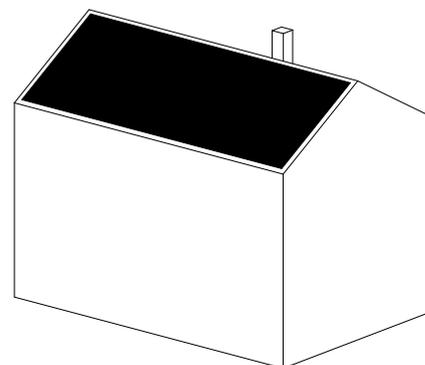
Der Standort für die Solaranlage soll so gewählt werden, dass das Ortsbild und die Dachlandschaft geringstmöglich belastet werden (z.B. Nebenbauten, nicht in Erscheinung tretende Gebäudeteile). Bei einem Solaranlagenprojekt sollen alle Möglichkeiten für die Platzierung geprüft werden. Bei der Wahl des Standorts sind nicht nur energetische Aspekte zu berücksichtigen, sondern auch die denkmal- und ortsbildpflegerischen Kriterien. Die Solaranlagen sind, sofern sie an Gebäuden und Dächern angebracht werden, in die Gebäudehülle einzubinden und müssen als Einheit mit dieser in Erscheinung treten. Je bündiger die Solaranlage mit dem Dach ist und je kleiner und ruhiger deren Geometrie, desto geringer ist die Störwirkung. Grundsätzlich ist deshalb nur die Indachmontage zulässig. Aufgeständerte und unregelmäßige Montageformen (L- und U-Formen) werden in der Regel nicht genehmigt.





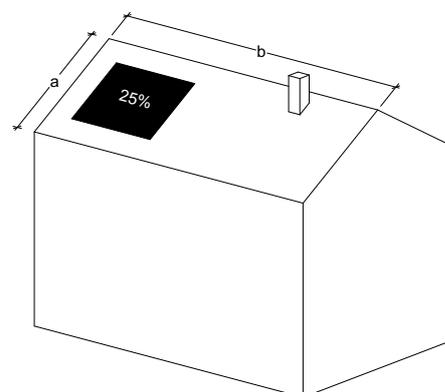
## Ganzdachlösung

Wo möglich, sollten ganze Dachflächen als Solaranlage umfunktioniert werden. Die Panels sollen als Ersatz für die bestehende Dachhaut dienen und bilden eine einheitliche Fläche. Es ist zu beachten, dass die Dachränder sowie Anschlüsse an Dachfenster oder Gauben sauber gelöst sind und die Anlage im Farbton den umliegenden Dacheindeckungen angepasst ist (keine Blautöne). Bei Bereichen, die nicht energetisch genutzt werden oder eine schwierige Geometrie aufweisen, können Blindpanels aus farblich identischem Metallblech eingesetzt werden.



## Maximale Fläche für partielle Solaranlagen

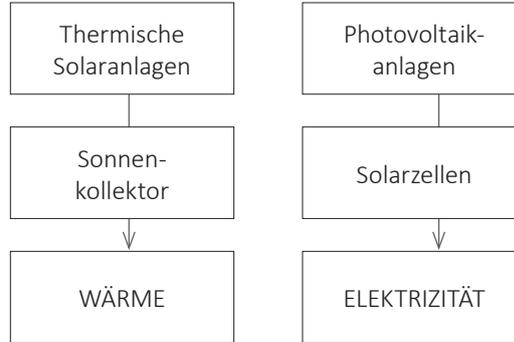
Bei partiellen Lösungen gilt: Pro Dachfläche ( $a \times b$ ) darf eine Maximalfläche von rund 25 % für Solaranlagen verwendet werden. Bei größeren Flächen ist die Ganzdachlösung anzustreben. Die Fläche soll nicht aufgeteilt werden und muss ein Quadrat oder Rechteck bilden.





## Definition von Solaranlagen

Eine Solaranlage wandelt Sonnenenergie in eine andere Energieform um. Es gibt sowohl thermische Solaranlagen, die mittels Sonnenkollektoren Heizwärme erzeugen, als auch Photovoltaikanlagen, die mit Solarzellen elektrische Energie produzieren. Eine Solaranlage besteht aus Sonnenkollektoren bzw. Solarzellen und den dazugehörigen Installationen wie Zuleitungen, Tanks etc. Im Rahmen dieser Richtlinien werden jene Teile als «Solaranlage» bezeichnet, die an der Gebäudehülle angebracht werden und von der Umgebung aus sichtbar sind.



Arten von Solaranlagen



Definition Solaranlagen in dieser Richtlinie

## Standortpriorität für Solaranlagen

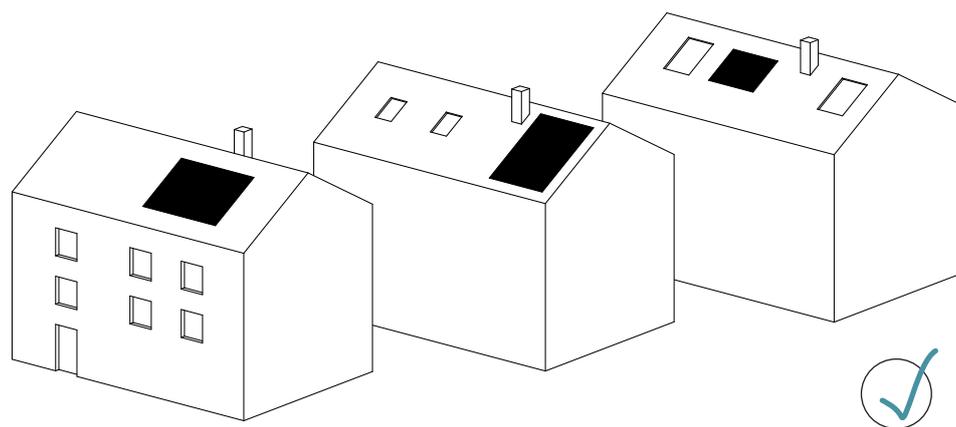
Bei Photovoltaikanlagen soll der Standort gut überlegt sein. Strom ist ein einfach zu transportierendes Medium, das gut auf einer großen Stall- oder Industriefläche etwas außerhalb des Dorfkerns effizient produziert werden kann. Kleinere Anlagen auf komplizierten Dachgeometrien zu platzieren, ist deshalb zu vermeiden. Zusammenschlüsse einzelner Interessenten, um Ganzdachlösungen auf großen, gut ausgerichteten Dächern außerhalb der Kernzone zu realisieren, sind anzustreben.

Bei thermischen Anlagen gelten für die Wahl des Standorts folgende Richtlinien:

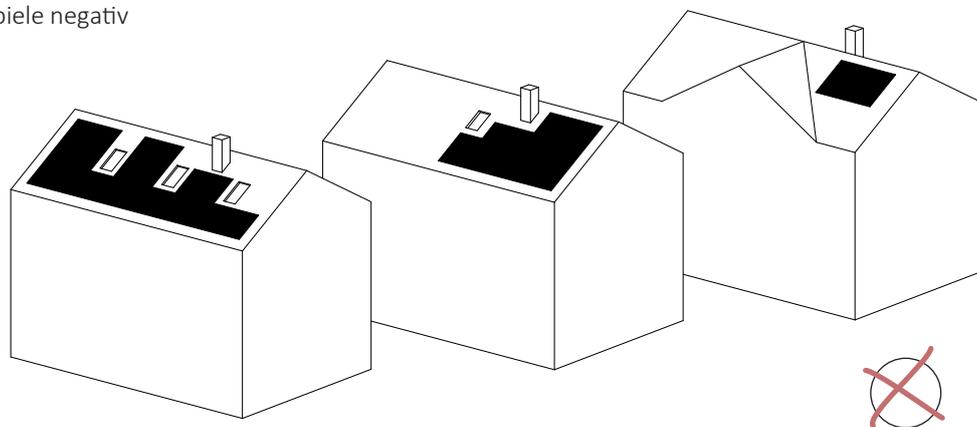
- DACH** **Nicht** bzw. schwer **einsehbar**  
Dachflächen von untergeordneten An- und **Nebenbauten**
- FASSADE** **Nicht** bzw. schwer **einsehbar** Fassaden. Integration in **konstruktive Bauteile** (Fassadenfelder, Geländer, Brüstungen etc.)



Beispiele positiv



Beispiele negativ



## 7 Fassadenabwicklungen

### Anhang: Fassadenabwicklungen A–K2

> Verkleinert dieser Broschüre angefügt

> Digitales Angebot (PDF) im Maßstab 1/200

Neu- und Umbauprojekte können in die maßstäblichen Fassadenfluchten integriert werden, um die Kompatibilität der geplanten Proportionen und Fassadenrhythmen zu prüfen.

Unter folgendem Link können die PDF-Pläne der Fassadenfluchten bezogen werden:

[www.stadt-sonthofen.de](http://www.stadt-sonthofen.de)

Die dargestellten Fassadenabwicklungen wurden im Frühjahr 2018 (A-C, D1, E1) und im Sommer 2019 aufgenommen. Abweichungen können im Laufe der Zeit aufgrund von Bautätigkeiten entstehen und zeigen die Dynamik und Lebendigkeit des Zentrums.



### Legende

- A** Marktstraße / Promenadestraße
- B** Marktstraße / Promenadestraße
- C** Bergstraße
- D1** Hochstraße/ Hindelangerstraße
- D2** Bahnhofstraße
- E1** Hochstraße/ Hindelangerstraße
- E2** Hirschstraße/Bahnhofstraße
- E3** Bahnhofstraße
- F** Hirschstraße
- G** Flurstraße
- H** Grüntenstraße
- J** Grüntenstraße
- K1** Völkstraße
- K2** Völkstraße



Stadt Sonthofen

**Bau**   
memorandum