



Tag der Inneneentwicklung 2022

Lebendige Orte erhalten und gestalten – Vorstellung der Baufibel der ILE Iller-Roth-Biber

am 25. Juni 2022, Unterroth

Dr. Sabine Müller-Herbers, Baader Konzept GmbH s.mueller-herbers@baaderkonzept.de
Zum Schießwasen 7 | 91710 Gunzenhausen | Tel. 09831 6193-265 www.baaderkonzept.de

Die Baufibel Iller-Roth-Biber

Lebendige Orte erhalten und gestalten
Innenentwicklung und Baukultur
in der ILE Iller-Roth-Biber

INFORMATIONEN UND TIPPS



Quelle: Baader Konzept

Inhalte der Baufibel



Innenentwicklung als Chance



Bestandserfassung
Innenentwicklungspotenziale und Abfrage
Eigentümerinteressen



Baukultur in der ILE



Gute Beispiele –
Eigentümer:innen
mit Initiative

Quelle: Gemeinde Unterroth

Was ist zu klären?

Planungs- und baurechtliche Vorgaben klären

- Lage in Gebietskategorie Wohngebiet, Gewerbe- Misc
Siehe Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde → bestimm
- Lage in Gebiet mit Bebauungsplan oder im Innenbereich
→ bestimmt Art und Maß der zulässigen Nutzung
- Abstandsrecht der Landesbauordnung

Checkliste Bauen im
Bestand

6 Fördermöglichkeiten

Für die Verwirklichung eines Bauprojektes im Bestand gibt es
Nachfolgende Liste soll dafür eine Hilfestellung bieten und g

Förderprogramm	Gegenstand der Förderung	Beginnstige	Art, H der F
Wohneigentum bilden / Wohnbauförderung			
KfW-Wohneigentumsprogramm (Programme 124, 134)	Neubau oder Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum (z.B. Grundstückskosten, Bau- und Baunebenkosten) (124)	Private Hauseigentümer, Hauskäufer	Kredit zu 100% Förder zu 50%

Fördermöglichkeiten zu
Bauen im Bestand

Quelle: Baader Konzept

Wohnen, Arbeiten und Leben im Ort



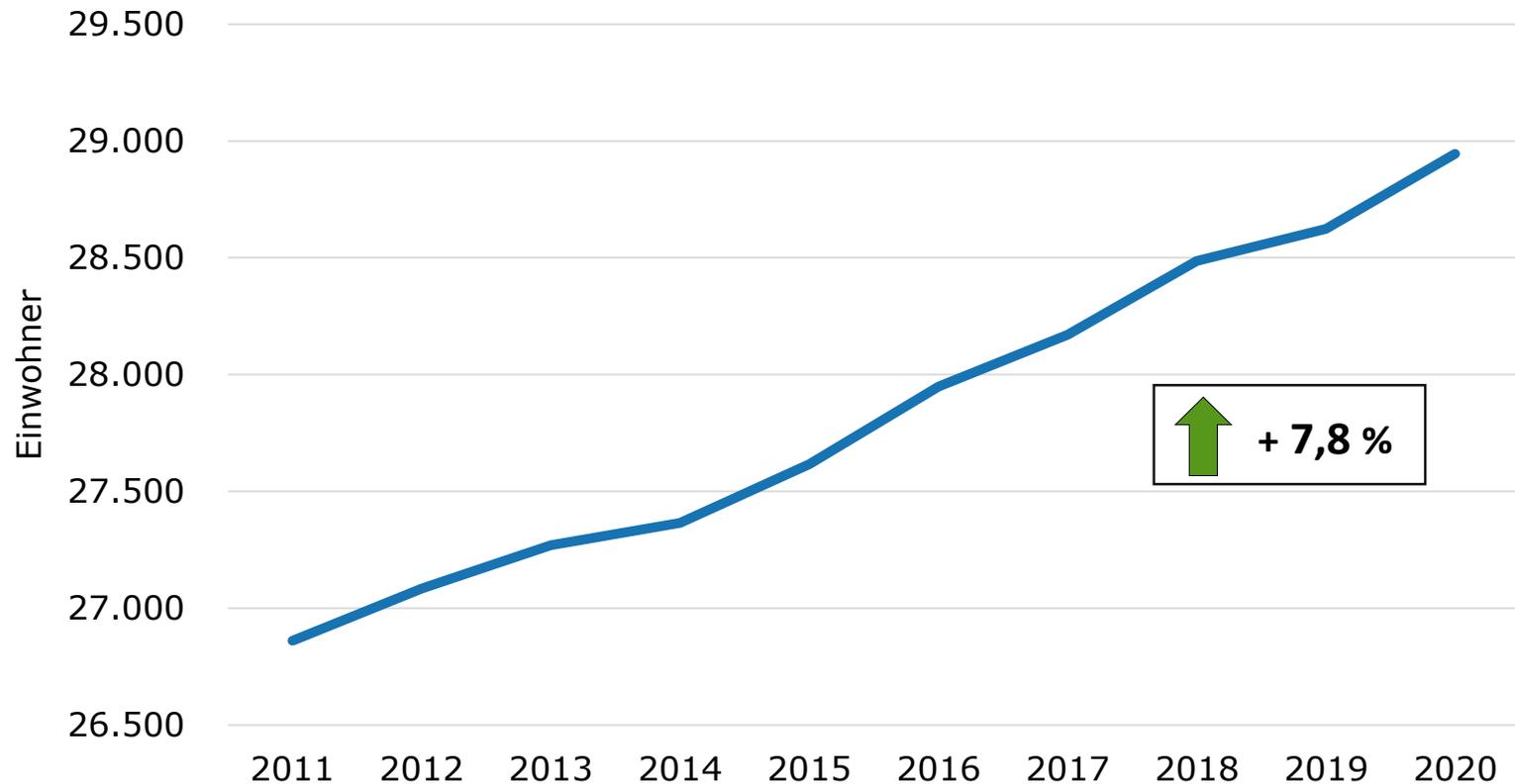
Lebensqualität in der Ortsmitte



Buch, Illertissen, Kellmünz, Oberroth, Osterberg, Roggenburg, Unterroth

Herausforderung Bevölkerungsentwicklung

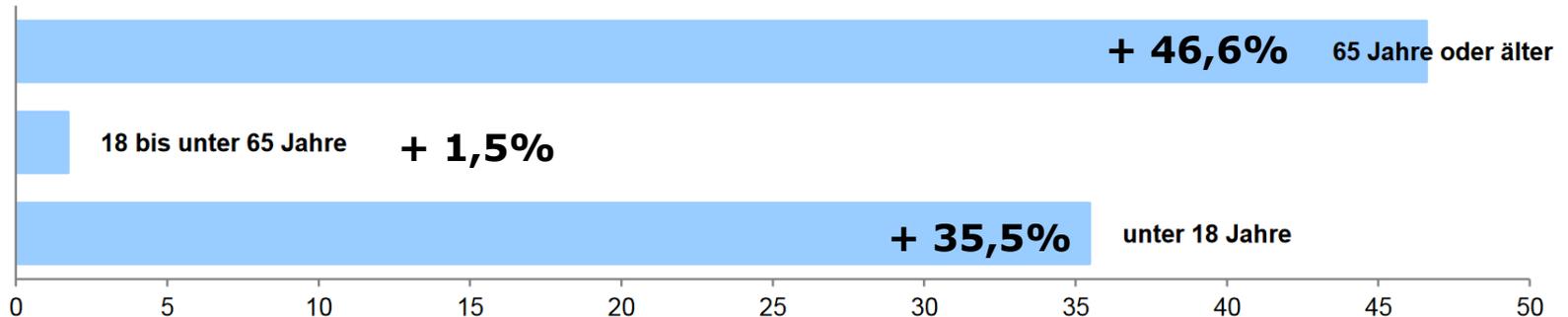
Einwohnerentwicklung der **ILE Iller-Roth-Biber** 2011-2020



Quelle: Statistik kommunal 2021

Herausforderung Demographie - Altersstruktur

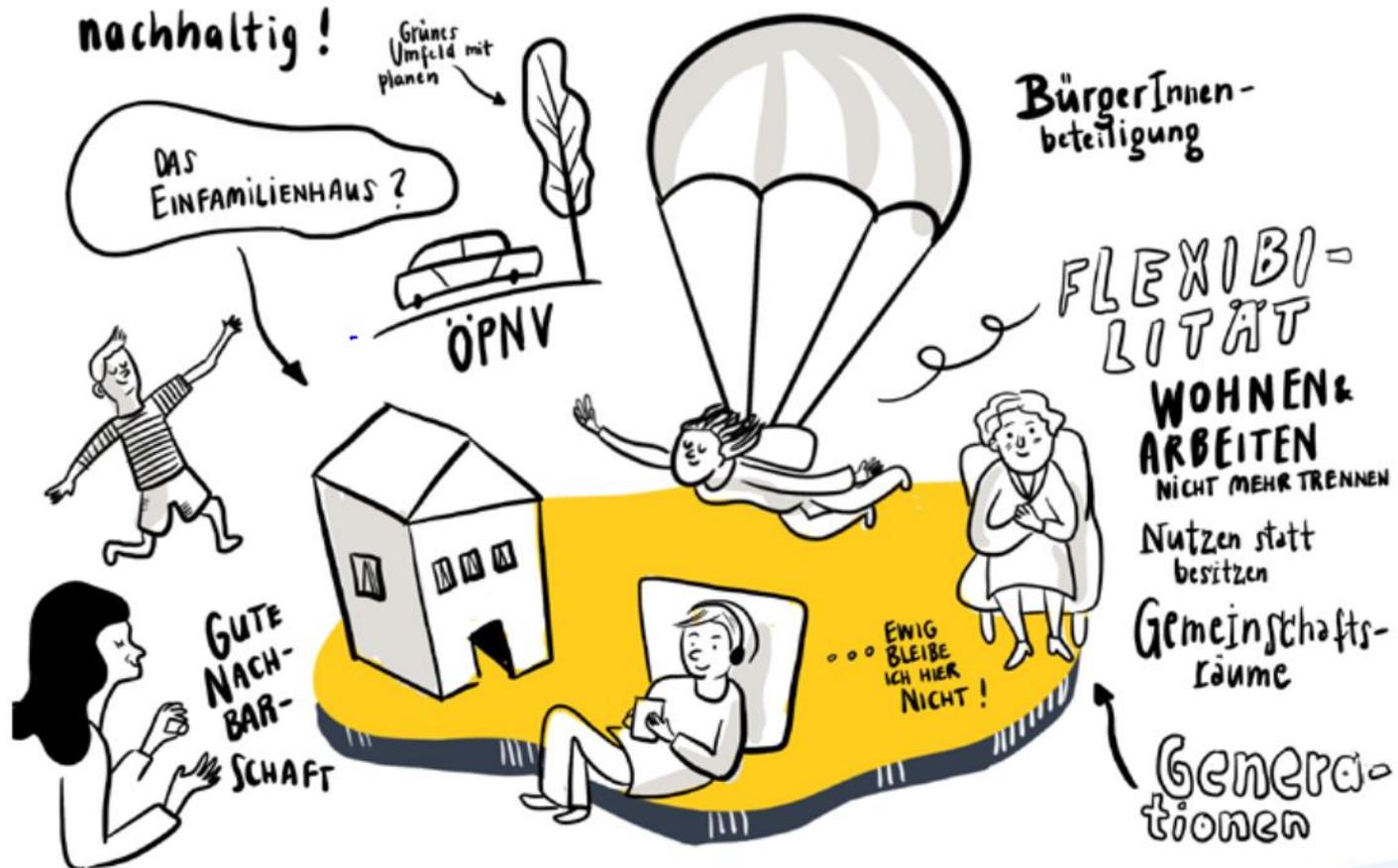
Veränderung der Bevölkerungsstruktur 2033 gegenüber 2019



**Beispiel
Unterroth**

Herausforderung Wohnen auf dem Dorf mit Zukunft

WOHNEN DER ZUKUNFT



Innenentwicklung mit Mehrwert!



Mehrwert für Kommunen

- Bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur
- Innerörtliche Belebung und Aufwertung
- Bewahrung des Ortsbildes / Schaffung moderner Wohnqualitäten
- Erhalt der Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Siedlungsrand
- Chancen für neuartige Wohnangebote und -formen (z.B. Seniorenwohnen)



Mehrwert für Zuziehende und Investoren

- Zugang in ein gewachsenes Viertel mit kalkulierbaren Standortqualitäten
- Infrastruktur wie Kindergarten, Bus, Geschäfte sind bereits vorhanden und in nächster Nachbarschaft
- Einsparung von Erschließungskosten
- Investitionersparnisse durch Nutzung bestehender Gebäudesubstanz



Mehrwert für Eigentümer:Innen als Bauherren

- Investition in nachhaltige Wertanlage (Immobilienentwicklung)
- Ggf. Steuerersparnis durch Abschreibungsmöglichkeiten
- Sicherung regelmäßiger Einnahmen durch Vermietung
- Vorsorge für selbstbestimmtes Wohnen im Alter, z. B. barrierefreier Wohnraum



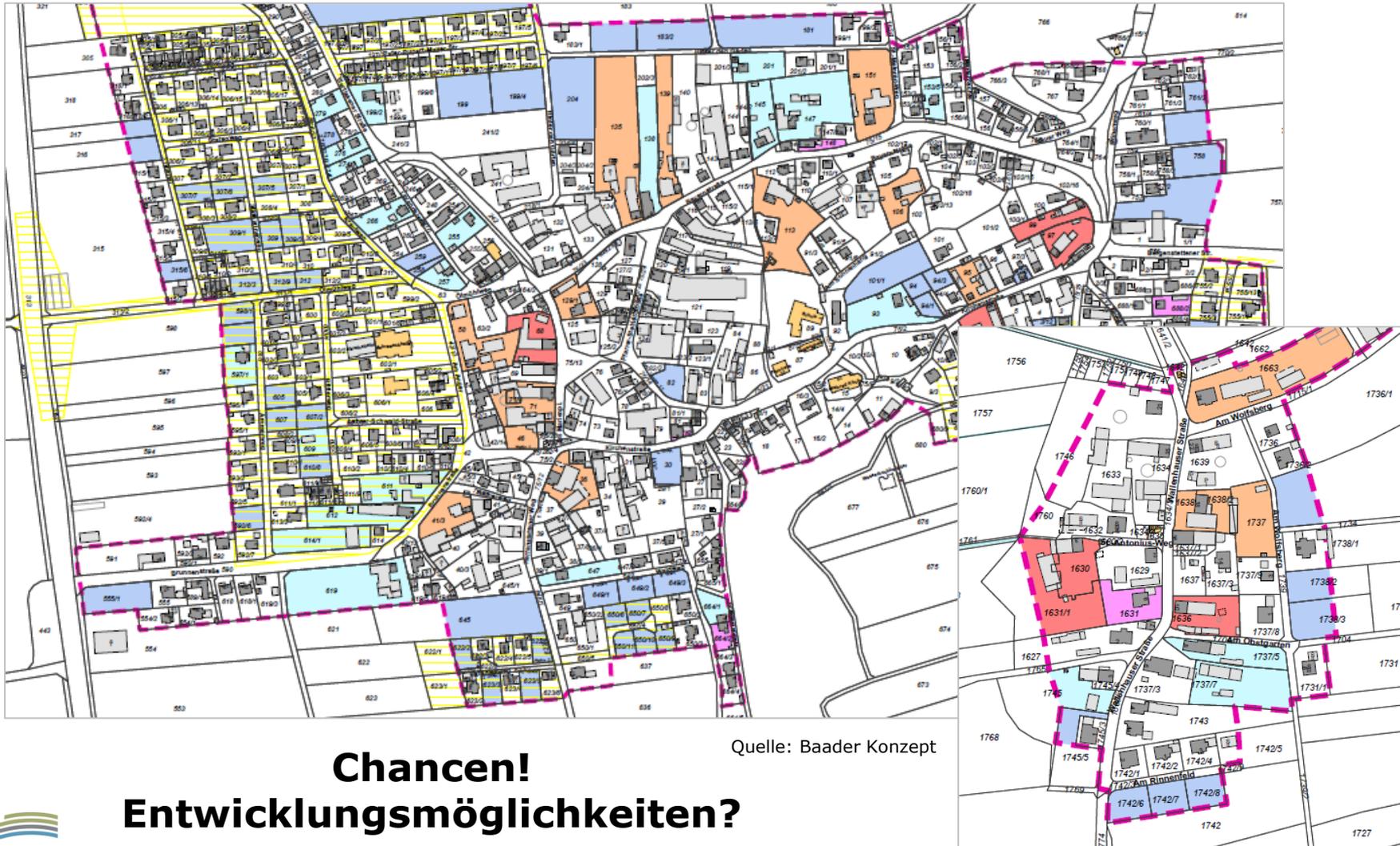
Mehrwert für Anwohner:Innen

- Sicherung von Geschäften und Dienstleistungen im Ort / Viertel
- Vermeidung und Beseitigung ungeordneter Flächen im Ortsbild
- Zugang junger Familien / Durchmischung älterer Wohngebiete
- Vermeidung von Wertminderungen bei Immobilien durch Aufwertung Umfeld

Quelle: Ausschnitt aus Baufibel 2022, Baader Konzept

Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklungskataster (Beispiele)



Quelle: Baader Konzept

Chancen!
Entwicklungsmöglichkeiten?

Innentwicklungspotenziale in der ILE Iller-Roth-Biber

gesamt

Potenzialtyp	Anzahl	Fläche ⁴
Baulücken	870	117,5
Geringfügig bebautes Grundstück ²	363	79,3
Leerstehendes Wohngebäude	100	8,7
Leerstehende Gewerbebrache ³	22	5,0
Gewerbebrache mit Restnutzung	35	7,2
Hofstelle leerstehend	83	13,7
Hofstellen mit Restnutzung	200	46,4
Summe	1.673	277,9

¹ theoretisches Potenzial

² nur zum Teil bebaubar

³ mit Leerstand, sowie leerstehende Infrastruktureinrichtungen, leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand

⁴ Angabe in Hektar

Innenentwicklungspotenziale ...

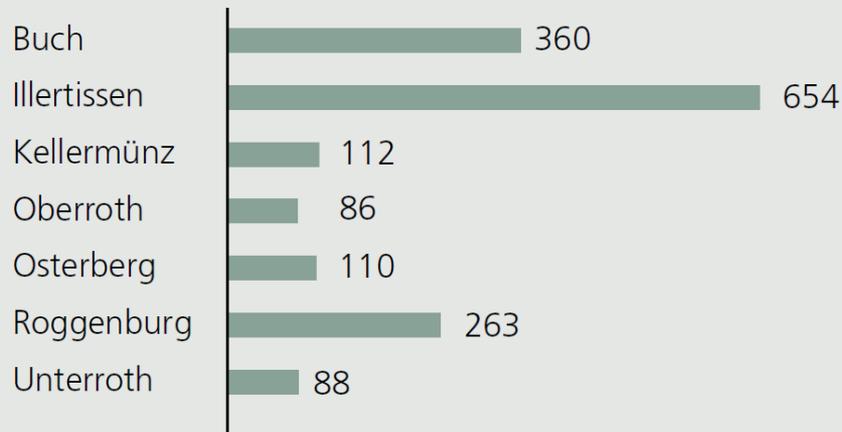
Leerstände, untergenutzte Wirtschaftsgebäude, Baulücken...



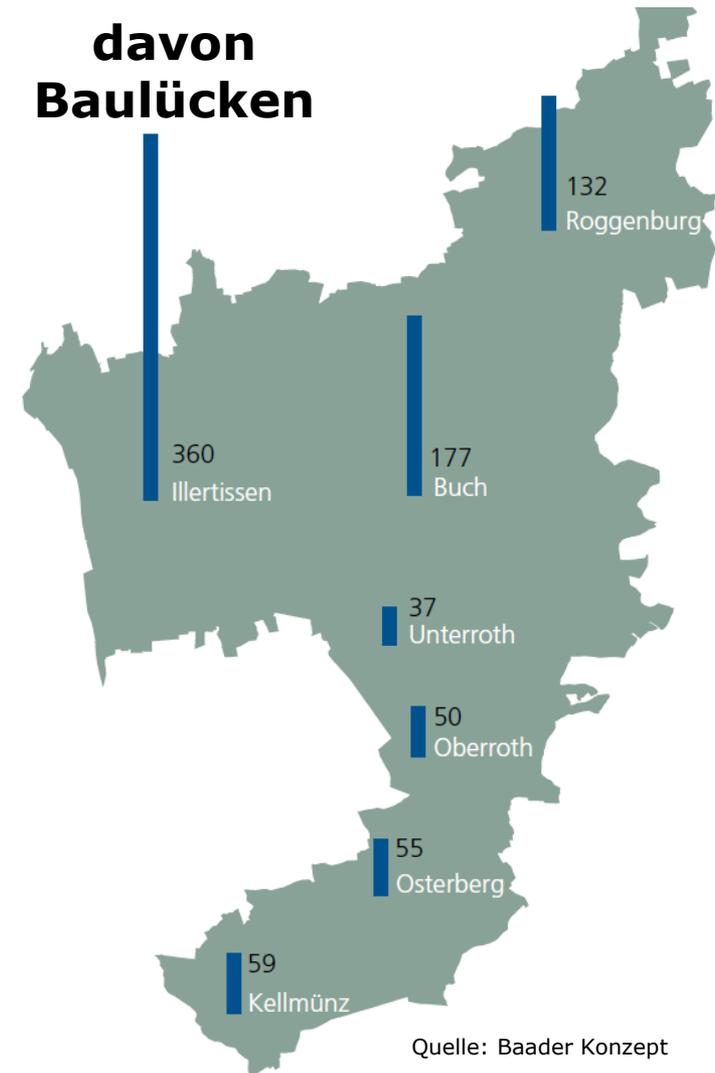
Innentwicklungspotenziale je Kommune

Anzahl Gesamt

Innenentwicklungspotenziale gesamt
in der ILE Iller-Roth-Biber



davon Baulücken



Eigentümerinteressen bei Baulücken und Leerständen

Ergebnisse*

...

	Baulücken	Leerstände
befragte Eigentümer:innen	583	150
Rücklauf	35,3%	21,3%
Bauabsichten	32	10
verkaufs-/tauschbereit	8/5	1/1
Beratungsbedarf	14	1

* Bezogen auf 6 Kommunen, Quelle: Baader Konzept

... und positive Rückmeldungen

„ Wir freuen uns über die Bestrebungen der Gemeinde Leerstände und Baulücken zu beseitigen und hoffen als junge Familie hierzu beizutragen.

Neuer Einfamilienhauseigentümer in Rennertshofen

„ Ich kann mir vorstellen in den kommenden Jahren Wohnraum zur Vermietung zu schaffen. Welche Zielgruppen kommen dafür in Frage?

Baulückeneigentümer in Gannertshofen

... ungenutzte Chancen ?

Bauen im Bestand – Vorteile und Gute Beispiele



VORTEILE VON WOHNEN UND ARBEITEN IM ORTSKERN GEGENÜBER DEM NEUBAUGEBIET

- + Vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Tierhaltung, Lagerraum, Gewerbe), wie sie im Neubaugebiet nicht erlaubt sind
- + Überdachten Raum für Kinderspiel oder raumgreifende Hobbies
- + Schrittweise Anpassung an Wohnwünsche (Umbau, Modernisierung) und damit ...
- + ... auch die Möglichkeit einer Finanzierung in Etappen
- + Kostenersparnis durch Nutzung vorhandener Gebäude/-teile (z.B. Gewölbekeller)
- + Oft große Nähe zu den örtlichen Infrastruktureinrichtungen und Läden
- + Bereits vorhandene Gartenanlagen
- + Vermeidung von CO₂-Emissionen (z.B. Nutzung vorhandener Bausubstanz)
- + Besondere, individuelle Wohnatmosphäre



Modern Wohnen in der zweiten Reihe in Unterroth

Quelle: Ausschnitt aus Baufibel 2022, Baader Konzept

Gute Beispiele – Eigentümer:innen mit Initiative



Osterberg



Osterberg

Quelle: Baader Konzept

Gute Beispiele – Eigentümer:innen mit Initiative

Wohnen im Ortskern, modern interpretiert



Unterroth

Quelle: Baader Konzept

Gute Beispiele in der ILE !! - mit Auszeichnung



Alte Schule Kellmünz: Ausgezeichnet mit dem Staatspreis 2009 „Dorferneuerung und Baukultur“

Gasthaus Lamm Buch: Ausgezeichnet mit dem Staatspreis 2013 „Dorferneuerung und Baukultur“

<https://www.infoportal-land.de/projekte/alte-schule-kellmuenz>

<https://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/beispiele/066723/index.php>

Planungs- und baurechtliche Vorgaben klären

- Lage in Gebietskategorie Wohngebiet, Gewerbe- Misch- oder Dorfgebiet –**
Siehe Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde → bestimmt zulässige Nutzungsarten
- Lage in Gebiet mit Bebauungsplan oder im Innenbereich (§ 34 BauGB)**
→ bestimmt Art und Maß der zulässigen Nutzung
- Abstandsrecht der Landesbauordnung**
→ regelt Abstand zu Nachbargebäude und Grundstücksgrenze
- Baugenehmigung**
(inkl. Prüfung Aufhebung Bestandsschutz bei baulichen Änderungen)
- Schall- und Immissionsschutz**
(z.B. in Nachbarschaft einer aktiven Hofstelle oder eines Gewerbebetriebs)
- Brandschutz**
→ bestimmt Abstände zu Nachbargebäuden und Gestaltung (z.B. Wände ohne Fenster)
- Denkmalschutz**
→ bestimmt Auflagen, ermöglicht finanzielle Zuschüsse, Abschreibungen
- Grundbuch**
(z.B. vorhandene Wegerechte, Grundstückshypothenken)

Technische Infrastrukturausstattung und Ver- bzw. Entsorgungsleitungen überblicken

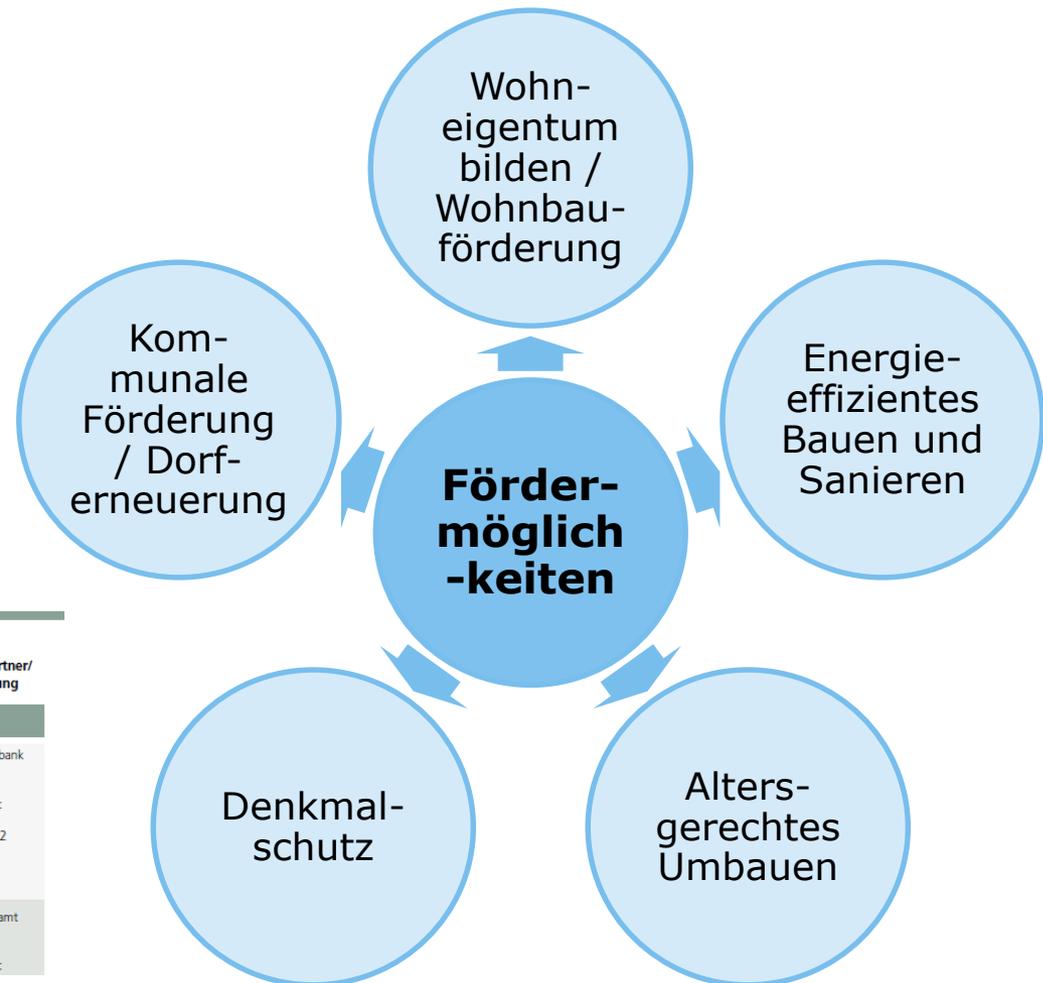
- Breitbandanbindung bzw. Internetzugang und -qualitäten**
→ Übertragungsgeschwindigkeiten
- Nah-, Fernwärme- oder Gasanschlussmöglichkeit**

Checkliste zu (Um-)Bauen im Bestand

Fördermöglichkeiten für Bauen im Bestand

Broschüre/Baufibel mit Informationen zu:

- Förderprogramm
- Begünstigte
- Art, Höhe und Umfang der Förderung
- Ansprechpartner



Förderprogramm	Gegenstand der Förderung	Begünstigte	Art, Höhe, Umfang der Förderung	Ansprechpartner/Antragstellung
Wohnelgentum bilden / Wohnbauförderung				
KfW-Wohnelgentumsprogramm (Programme 124, 134)	<ul style="list-style-type: none"> • Neubau oder Kauf von selbst genutztem Wohneigentum (z.B. Grundstückskosten, Bau- und Baunebenkosten) (124) • Erwerb von Genossenschaftsanteilen (Kosten für die Anschaffung der Anteile) (134) 	Private Hauseigentümer, Hauskäufer	Kredit bis zu 100.000 € (124) Förderkredit bis zu 50.000 € (134)	Über die Hausbank Weitere Informationen: KfW Tel.: 0800/539 9002 www.kfw.de
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Neubau von Wohnraum • Erwerb von neu geschaffenem oder vorhandenem Wohnraum (Erst- und Zweiterwerb) 	Privatpersonen (Familien) mit niedrigem bis durch-	Darlehen bis zu 1/3 der Gesamtkosten des selbstgenutzten Wohnraums	Über Landratsamt Weitere Informationen:

Baukultur in der ILE-Region



Quelle: Baader Konzept

Siedlungsstruktur und Gebäudestellung

Beispiel für lineare historische Bebauungsstrukturen in Buch



Urkataster aus dem
Jahr 1823



Luftbild

Quelle: Bayerische
Vermessungsverwaltung
2022 und BayerAtlas

Siedlungsstruktur und Gebäudestellung

Lineare historische Bebauungsstrukturen in Buch, giebelständig



modern ergänzt,
mit
giebelständiger
Ausrichtung und
orientiert an der
Baulinie

Quelle: Baader Konzept

Siedlungsstruktur und Gebäudestellung

Beispiel für Haufendorfstruktur in Unterroth



Urkataster aus dem
Jahr 1823



Luftbild

Regionaler Haustypus

Typische ehemalige Einfristhöfe (meist Mitterstallhäuser)



Tiefenbach



Jedesheim

Quelle: Baader Konzept

Typisch:

Zweigeschossig, wenig bis keine Nebengebäude, Haupteingang auf der Traufseite

Fassadengliederung und Giebelgestalt



Nordholz



Osterberg

Quelle: Baader Konzept

Typisch:

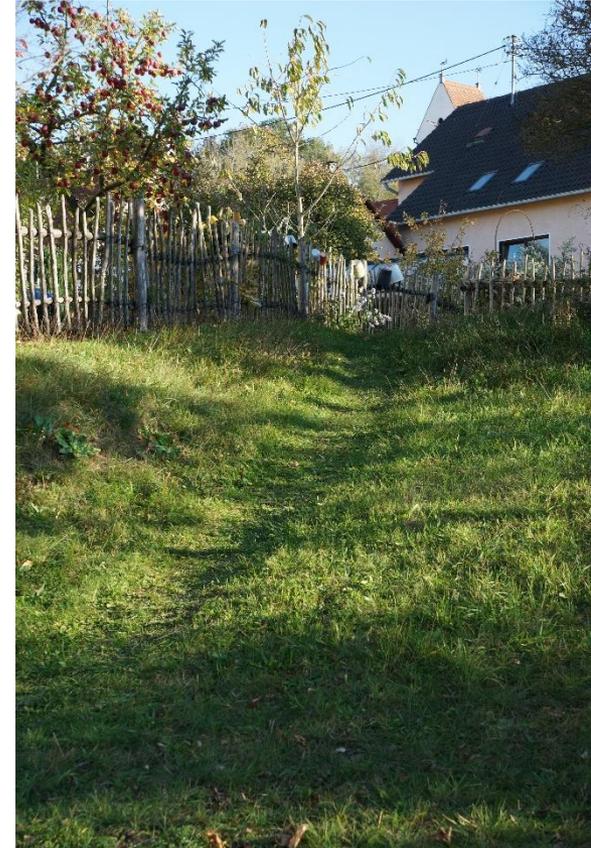
gleichmäßige Fassadengliederung, Sprossenfenster mit Fensterläden, wenig Schmuckelemente (z.B. Ortgang oder Giebelgesimse, vereinzelt Madonnennische)

Hofräume, Gebäudeumfeld, Wege im Dorf



Schleebuch

Quelle: Baader Konzept



Biberach

Quelle: Architekt Glogger

Typisch:

Unversiegelte Hof-, Wege- und Übergangflächen, großzügige Nutz- und Obstgärten, Ausstattungselemente (z.B. Holzlattenzaun, Bänke, Obstbäume)

Vortrag Architekt Glogger, Balzhausen