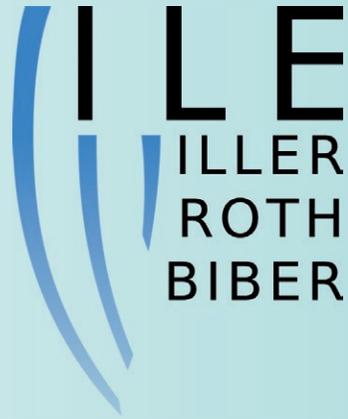


Gute Beispiele der Innenentwicklung

in der Region der ILE Iller-Roth-Biber



Impressum und Bildrechte:

Andreas Probst
Regionalmanager ILE Iller-Roth-Biber
Rathaus Kellmünz
Marktstraße 6
89293 Kellmünz a. d. Iller

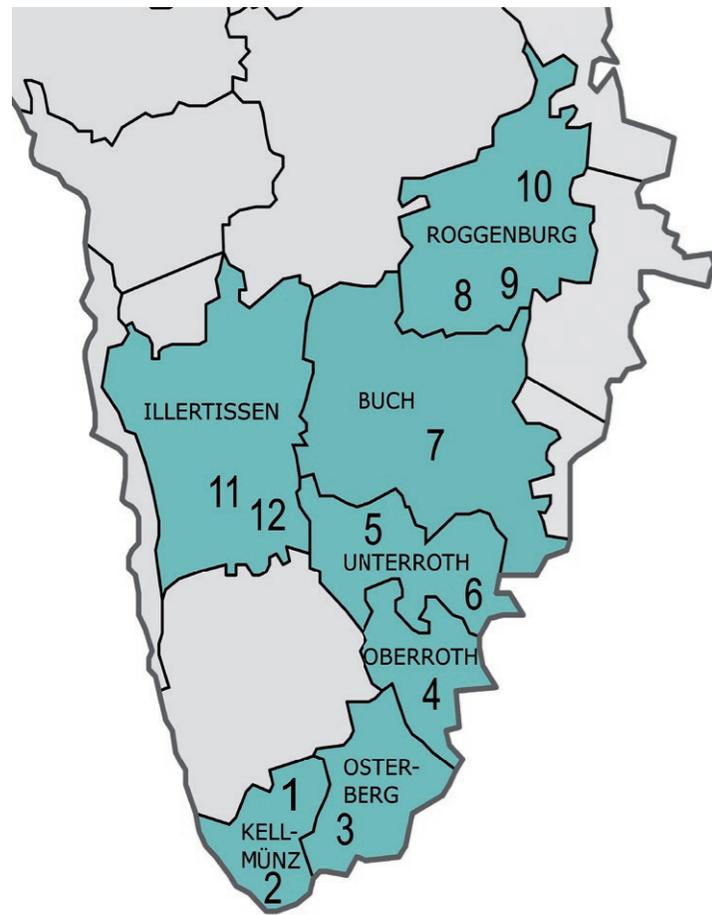
Tel.: 08337 9002974
Mobil: 01520 3424080

 probst@ile-iller-roth-biber.de

 www.ile-iller-roth-biber.de

 [@ile-iller-roth-biber](https://www.instagram.com/ile-iller-roth-biber)

Die Guten Beispiele der Innenentwicklung in der Region der ILE Iller-Roth-Biber



Aktives Flächenmanagement & Intention der Guten Beispiele

- | | |
|--|-------|
| 1 „Alte Schule“ in Kellmünz | S. 4 |
| 2 „Kiechle-Hof“ in Kellmünz | S. 5 |
| 3 Wohnraum in historischer Hofstelle | S. 6 |
| 4 Ehemalige Hofstelle in Oberroth | S. 7 |
| 5 Ehemalige Landwirtschaft in Unterroth | S. 8 |
| 6 Rathaus Unterroth | S. 9 |
| 7 Gasthaus Lamm in Buch | S. 10 |
| 8 Kernsaniertes Bauernhaus in Meßhofen | S. 11 |
| 9 Neubau eines Wohnhauses in Ingstetten | S. 12 |
| 10 Sanierung einer Hofstelle in Schießen | S. 13 |
| 11 Ehemaliger Einfirsthof in Jedesheim | S. 14 |
| 12 Ehemalige Hofstelle in Jedesheim | S. 15 |

Aktives Flächenmanagement

Der demographische und wirtschaftliche Wandel führt immer häufiger zu Leerständen. Insbesondere in zentraler Lage haben leerstehende Geschäfte, Wohn- und Wirtschaftsgebäude nachteilige Folgen für die Eigentümer:innen, die Nachbargrundstücke sowie die Gesamtattraktivität der Ortsmitten. Eine Aktivierung dieser Potenziale bildet zudem das Fundament einer flächen- und kostensparenden Siedlungsentwicklung sowie einer effizienten Ausnutzung der Infrastruktur in den Gemeinden und hat zentrale Bedeutung für die Belebung der Ortskerne. Vor diesem Hintergrund haben sich die Kommunen der Integrierten Ländlichen Entwicklung Iller-Roth-Biber das Thema „Innenentwicklung“ oben auf ihre Agenda geschrieben.



Intention der Guten Beispiele

Ein Baustein zur Fortführung und Umsetzung des Aktiven Flächenmanagements ist die Information, Motivation und Inspiration von Hauseigentümer:innen über Beispiele, wie aktive Innenentwicklung in der Praxis aussehen kann. Die Beispiele reichen von der bloßen Umgestaltung von Fassaden bis hin zu Neubauten. Das verbindende Element ist die Schaffung von Wohnraum im Ortsinneren sowie die Verbindung von historischer Baukultur und moderner Interpretation.



Die „Alte Schule“ in Kellmünz

- Bau eines neuen Schulhauses mit Klassenzimmer, Wohnung für den Lehrer und landwirtschaftlichem Anbau im Jahr 1856
- Erweiterung um ein Klassen- und ein Lehrerzimmer 1885
- Schwere Beschädigung während und Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg
- Beanspruchung einiger Räume durch das Rathaus in den 1960ern
- Anschließende Nutzung durch Postdienststelle und Vereine
- Umzug in neues Schulhaus im Jahr 1997
- Umbau zu sechs barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen

Sanierung eines alten Schulgebäudes

Ort: Kellmünz a. d. Iller
Maßnahmen: Energetische Sanierung, barrierefreier und seniorengerechter Umbau, Überarbeitung der statischen Struktur, Umgestaltung des Hofraumes und Gartens
Umbauzeit: Anfang 2007 bis Juli 2008
Kosten: ca. 1 Mio. €
Förderung: 28.000 € (Dorferneuerung - Amt für Ländliche Entwicklung)
Auszeichnung: Staatspreis 2009 „Dorferneuerung und Baukultur“ des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Vorher (2007)



Nachher (2021)



Motivation und Resümee des Bauherrn (Rainer Butzbach)

„Durch die sich verändernde demografische Struktur in unserer Bevölkerung ergeben sich auch im ländlichen Raum geänderte Anforderungen. Die Lebenserwartung ist deutlich gestiegen und viele Senioren bleiben bis ins hohe Alter rüstig genug, um sich selber versorgen zu können. Gleichwohl wird die Bewirtschaftung des eigenen Haus oder Hofes mit Garten zu einer hohen Belastung. Trotzdem wollen sie die vertraute Dorfgemeinschaft, ihren Verein oder Stammtisch nicht missen. Hierfür bieten sich altersgerechte, barrierefreie Wohnungen an, die möglichst im Ortskern liegen sollten.“

Sanierung einer ehemaligen Hofstelle im Ortszentrum

Ort: Kellmünz a. d. Iller
Maßnahmen: Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallation (1990), Ertüchtigung des Dachs und der Fassade (2009)
Umbauzeit: April 1990, 2009
Förderung: ca. 3.000 € (Dorferneuerung - Amt für Ländliche Entwicklung)

Vorher (1962)



Nachher (2021)



Der „Kiechle-Hof“ in Kellmünz

- Neubau des landwirtschaftlichen Hofes im Jahr 1946 nach Brand während des 2. Weltkrieges
- Aufgabe der Landwirtschaft im Jahr 1995
- Heutige Nutzung des ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Teiles als Werkstatt, Garage und Lagerraum

Motivation und Resümee der Bauherren (Jakob und Rosa-Maria Kiechle)

„Grundsätzlich war die Notwendigkeit die Motivation für die Renovierungen. 1990 mussten die Installationen dringend erneuert werden. 2009 war dann das Dach dran. Die Dorferneuerung in Kellmünz und die dadurch möglichen Förderungen motivierten uns, den Hofraum zu sanieren und herzurichten. Außerdem haben wir in diesem Zug Maßnahmen getroffen, um den Wohntrakt zu sichern und zu erhalten. Wir haben es gerne schön um's Haus. Man entwickelt auch Freude, wenn man die Schönheit des eigenen Hauses nicht nur von innen, sondern auch von außen sehen kann.“



Wohnraum in historischer Hofstelle

- Erste Erwähnung einer Hofstelle um das Jahr 1800
- Bau des Hofes in heutiger Gestalt im Jahr 1895
- Verlegung und Neubau der Landwirtschaft im Jahr 1987
- Einbau einer Altenteilerwohnung in den ehemaligen Stall im Jahr 1987
- Teilabriss des einst landwirtschaftlich genutzten Gebäudes und Neubau eines Wohntraktes mit drei Wohnungen in ortstypischer Architektur

Abriss und Neubau zur Schaffung von Wohnraum

Ort: Osterberg
Maßnahmen: Abriss des ehemaligen Stallgebäudes und der Altenteilerwohnung, Neubau und Einbau von drei Wohnungen, barrierefreie Erdgeschosswohnung
Umbauzeit: Juni 2015 bis Januar 2016
Kosten: ca. 350.000 €
Förderung: ca. 20.000 € (Dorferneuerung - Amt für Ländliche Entwicklung)

Vorher (2015)



Nachher (2021)



Motivation und Resümee der Bauherren (Lucie und Josef Weh)

„Die Altenteilerwohnung im Erdgeschoss war sehr sanierungsbedürftig. Außerdem waren die Räumlichkeiten des alten Heuschopfs ungenutzt. Für uns war entscheidend, günstigen Wohnraum für unsere große Familie zu schaffen und dies am liebsten im modernen aber regionstypischen Stil. Wir sind mit dem Neubau sehr zufrieden. Die Kinder haben neue, moderne Wohnqualität. Außerdem hat sich die barrierefreie Wohnung im Erdgeschoss bewährt.“



Ehemalige Hofstelle im Pfarrwinkel in Oberroth

- Historische landwirtschaftliche Hofstelle im Ortszentrum von Oberroth
- Aufgabe der Landwirtschaft im Jahr 1984
- Umbau des leerstehenden Stalls in Wohnung in den Jahren 1995 und 1996
- Tieferlegung des Wohnbereichs zur Erhöhung der Räume
- Ergänzung des hist. Mauerwerks durch neues Mauerwerk
- Gebäude heute aus zwei Wohnungen bestehend

Vorher (1996 links, 1993 rechts)



Nachher (2021)



Motivation und Resümee der Bauherrin (Monika Deininger)

„Unsere Hauptmotivation lag vor allem darin, näher bei der Familie zu sein. Außerdem gibt einem Eigentum viel Spielraum, den ich sehr schätze. Den alten und ungenutzten Landwirtschaftsteil unseres seit Generationen in Familienhand befindlichen Hauses als Wohnraum zu nutzen, war eine Herzensangelegenheit. Ich würde die Sanierung jederzeit wieder machen. Es war die richtige Entscheidung.“

Sanierung einer ehemaligen Hofstelle in Oberroth

Ort: Oberroth
Maßnahmen: Umbau des ehemaligen Stalls in Wohnraum, Ertüchtigung des Dachstuhls, energetische Sanierung
Umbauzeit: Januar 1995 bis März 1996, Dachsanierung (2002)
Kosten: ca. 200.000 DM

Sanierung eines ehemaligen Bauernhauses in Unterroth

Ort: Unterroth

Maßnahmen: Kernsanierung, energetische Sanierung

Umbauzeit: 2020 bis 2021

Förderung: Förderung der Umrüstung von Gas- auf Holzpelletsheizung (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle - BAFA)

Vorher (2019)



Nachher (2021)



Ehemalige Landwirtschaft in Unterroth

- Eine der ältesten Hofstellen in Unterroth
- Landwirtschaftliche Nutzung bis ins Jahr 1980
- Ausbau des ehemaligen Heubodens zu zusätzlichem Wohnraum
- Erweiterung des Wohnraumes von einer Wohnung auf heute drei Wohnungen

Motivation und Resümee des Bauherrn (Wolfgang Müller)

„Die Hauptmotivation lag darin, das schöne alte Bauernhaus, welches sich seit Generationen in Familienbesitz befindet, nicht verfallen zu lassen sondern zu erhalten. Professionelle und erfahrende Handwerker, ein guter Plan und handwerkliches Geschick haben den Umbau erleichtert. Trotzdem waren wir während des Umbaus nicht von Überraschungen gefeit und es war mehr Arbeit, als wir zunächst erwartet hatten. Wenn man am Ende das Ergebnis mit der Ausgangssituation vergleicht, kann man aber sagen, dass sich der Aufwand mehr als gelohnt hat.“

Rathaus Unterroth

- Nutzung des Gebäudes als Schulhaus bis zur Verlegung der Klassen nach Buch im Jahr 1969
- Anschließend Nutzung als Vereins- und Schützenheim
- Verlegung des Schützenheims in neues Vereinsheim
- Nutzung einiger Räumlichkeiten weiterhin durch Vereine
- Vergrößerung des Bürgersaals für Veranstaltungen bis ca. 80 Personen
- Einbau des Bürgermeisterbüros im Erdgeschoss
- Streichen der Fassaden in roter Originalfarbe



Motivation und Resümee der Bauherrin (Gemeinde Unterroth)

„Grundsätzlich waren Maßnahmen zur Sanierung des alten Schulhauses aufgrund der Bausubstanz notwendig. Hinzu kam, dass der Schützenverein größere Räumlichkeiten brauchte und aus dem Rathaus aus- und in das neuerbaute Vereinsheim eingezogen ist. Aus Sicht der Gemeinde Unterroth heißt die Renovierung des Rathauses gleichzeitig eine Aufwertung der Dorfmitte mit dem für die Dorfgemeinschaft wichtigen Dorffestplatz. Zusammen mit einem Backhaus, welches in den nächsten Monaten im Umfeld des Rathauses gebaut wird, soll das Rathausareal als optische und funktionelle Ortsmitte fungieren.“

Vorher (2014)



Nachher (2021)



Modernisierung und Umnutzung für Gemeindeverwaltung

Ort: Unterroth

Maßnahmen: Generalsanierung, Vergrößerung Sitzungssaal, Einbau Bürgermeisterbüro, Einbau einer Küche

Umbauzeit: 2014 bis 2017

Kosten: ca. 550.000 €

Gasthaus Lamm in Buch

- Älteste Erwähnung der Lammwirtschaft aus dem Jahr 1759
- Denkmalgeschütztes Gasthausgebäude
- Abriss des baukulturell unbedeutenden Scheunenbereichs, Ersatz durch Mehrzweckgebäude und Veranstaltungssaal
- Aufnahme typischer Merkmale des oberschwäbischen Baustils (Dachneigung, Proportion, Material)

Sanierung eines denkmalgeschützten Gasthauses

Ort: Buch

Maßnahmen: Sanierung des Gasthaus- teils, Ergänzung durch Veranstaltungssaal anstelle der ehemaligen Scheune, Umgestaltung des Umfeldes als neuer Dorfplatz

Umbauzeit: Juli 2010 bis Mai 2012

Kosten: ca. 2.085.000 €

Förderung: 287.000 € (Dorferneuerung - Amt für Ländliche Entwicklung)

Auszeichnung: Staatspreis 2013 „Dorferneuerung und Baukultur“ des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Vorher (2010)



Nachher (2021)



Motivation und Resümee des Bauherrn (Markt Buch)

„Der Markt Buch wollte mit den Erfahrungen aus der Vergangenheit, in welcher sich der Zustand der Gaststätte bei wechselnden Pächtern oder im Leerstand zusehends verschlechterte, einen attraktiven Dorfmittelpunkt schaffen, welcher Gastronomie und die Möglichkeit für kommunale sowie Vereinsveranstaltungen gleichermaßen mit einer ansprechenden Architektur zwischen Bestand und Neubau vereinbart.“

Kernsaniierung eines ortsbildprägenden Gebäudes

Ort: Meßhofen

(Gemeinde Roggenburg)

Maßnahmen: Kernsaniierung, energetische Sanierung, Dachsanierung

Umbauzeit: 1991 bis 1995

Kosten: ca. 150.000 €

Vorher (1991)



Nachher (2021)



Kernsaniertes Bauernhaus in Meßhofen

- Ortsbildprägende landwirtschaftliche Hofstelle aus den 1890er Jahren
- Umbau des ehemaligen Bauernhauses mit Stallgebäude in eine Wohnung
- Teile des Fachwerkes im hinteren Gebäudeteil sowie alle Außenwände, Innenwände und Deckenbalken blieben erhalten



Motivation und Resümee der Bauherren (Gudrun und Per Schneider)

„Mit dem Kauf und Umbau des Anwesens in den 1990er Jahren erfüllten wir uns den Traum, eine historische Hofstelle nach eigenen Vorstellungen im regionstypischen Gewand neuzugestalten. Dies wäre allerdings ohne viel Eigenleistung und vor allem ohne die Mithilfe von Familie, Freunden und Nachbarn nicht möglich gewesen. An andere Hauseigentümer können wir weitergeben, dass sie mit sehr viel Arbeit rechnen müssen und man nie weiß, was auf einen zukommt.“



Vorher (1985)



Neubau im schwäbischen Stil

Ort: Ingstetten
(Gemeinde Roggenburg)
Maßnahmen: Teilabbruch Hofstelle, Neubau Wohnhaus
Umbauzeit: 2013 (Planung), 2014 (Abbruch), 2015 (Neubau, Einzug)
Kosten: ca. 300.000 €

Nachher (2021)



Neubau eines Wohnhauses in Ingstetten

- Landwirtschaftlicher Hof um ca. 1890 erbaut
- Nutzung des Hofes als Seegraslager und für den Tabakanbau bis in die 1950er Jahre
- Teilaufgabe der Landwirtschaft in den 1950er Jahren
- Anschließend weiterhin Nutzung als Hofstelle nach der Aufgabe der Tierhaltung
- Vermietung des Hofes zu verschiedenen Zwecken
- Weiterbestehen als kleine Landwirtschaft bis heute

Motivation und Resümee der Bauherren (Ramona und Michael Blum)

„Die Entscheidung zwischen Kernsanierung und Neubau fiel nach langer Abwägung zu Gunsten eines Neubaus aus. Im historischen Wohnhaus kam es aufgrund der Nähe zum Osterbach häufiger zu Problemen mit vollgelaufenem Keller bei Starkregen. Das große Anwesen sollte in Familienbesitz bleiben und die Fläche sinnvoll genutzt werden. Das Fazit nach dem Umbau fällt positiv aus, da der Bau unseren vorherigen Vorstellungen entspricht. Dies gelang hauptsächlich aufgrund der guten Fachleute, die überwiegend aus der Region stammen.“

Sanierung einer Hofstelle in Schießen

- Eine der ältesten Hofstellen im Ort
- Klassischer Zweiseithof aus dem frühen 19. Jahrhundert
- Stadel aus dem Jahr 1917
- Hauptgebäude früher mit Stallungen und Wohnbereich
- Aufgabe der Bullenmast im Jahr 1978
- Hauptgebäude heute reines Wohngebäude
- Auslagerung der neberwerbliche Ackerbaulandwirtschaft in den Stadel



Motivation und Resümee des Bauherrn (Tobias Schmid)

„Die Grundmotivation war aufgrund meines Interesses an der Landwirtschaft die elterliche Hofstelle weiter bewirtschaften zu können. Dafür waren allerdings umfangreiche Baumaßnahmen nötig, von denen sehr viel in Eigenleistung erbracht werden konnten. Abschließend lässt sich sagen, dass der Umbau zwar mit sehr viel Arbeit verbunden war, man jedoch jeden Tag Freude hat, beim Nachhausekommen das Ergebnis sehen zu können. Wir sind wirklich sehr stolz auf unser Heim.“

Vorher (1985)



Nachher (2021)



Umbau eines klassischen Zweiseithofs

Ort: Schießen
(Gemeinde Roggenburg)
Maßnahmen: Trockenlegung und Unterfangung, Dachsanierung, energetische Sanierung, komplette Haustechnik, kompletter Innenausbau, Außenfassade und Außenanlagen
Umbauzeit: 2007 bis 2010
(Wohnhaus, 2018 bis 2019 (Garage))
Kosten: 350.000 € (Wohnhaus), 70.000 € (Garage)
Förderungen: KfW-Effizienzhaus 70 - Darlehen mit 10.000 € Tilgungszuschuss



Ehemaliger Einfirsthof in Jedesheim

- Ältester Gebäudeteil hunderte Jahre alt und diente als Wagnerei
- Zusätzlich war auf dem Anwesen eine kleine Landwirtschaft
- Neubau des heute noch bestehenden Wohnhauses im Jahr 1933
- Anschließend Anpassung des Stadels an neu erbautes Wohnhaus
- Aufgabe der Landwirtschaft im Jahr 1978
- Grundsanierung des Wohnhauses im Jahr 1979 mit Fundament-sicherung und Erweiterung des Wohnbereichs in ehemaligen Stall
- Heutige Nutzung des Stadels als Garage und Werkstatt

Fassadensanierung im Rahmen der Dorferneuerung

Ort: Jedesheim (Stadt Illertissen)

Maßnahmen: Erneuerung der Fassade des Stadels, Verkleidung des Tors mit Lärchenholz

Umbauzeit: 2017

Förderung: Dorferneuerung - Amt für Ländliche Entwicklung

Während des Umbaus (2017)



Nachher (2021)



Motivation und Resümee der Bauherren (Elisabeth und Alwin Müller)

„Ein Abriss des Stadels kam für uns nie in Frage. Aufgrund der Architektur und zur Sicherung des Wohnhauses musste der Stadel erhalten bleiben. Die Giebelfront des Stadels war allerdings stark sanierungsbedürftig, weshalb wir uns im Rahmen der Dorferneuerung dazu entschlossen haben, die Fassade zu erneuern. Ein besonderes Anliegen war auch die Erhaltung der Werkstatt, die sich heute im hunderte Jahre alten Teil des Anwesens befindet. Der Stadel birgt nach wie vor Potential zur Umnutzung, wobei wir dies unseren nachfolgenden Generationen überlassen.“



Ehemalige Hofstelle in Jedesheim

- Ehemaliges Wohnhaus eines der ältesten Häuser des Ortes
- Neubau des landwirtschaftlichen Teils in den 1970er Jahren
- Aufgabe der Landwirtschaft im Jahr 1996
- Einbau von drei Wohnungen in ehemalige landwirtschaftliche Räumlichkeiten
- Neuer Garten im Bereich des ehemaligen Wohnhauses

Vorher (2018)



Nachher (2021)



Motivation und Resümee des Bauherrn (Johann Gregg)

„Nachdem die Hofstelle seit der Aufgabe der Landwirtschaft im Jahr 1996 brach lag und das Wohnhaus nicht mehr saniert werden konnte, war ein Abriss der ehemaligen Wohnräume notwendig. Der Gedanke, das Anwesen so umzugestalten und zu nutzen, wie es heute der Fall ist, ist nach und nach gereift. Die Dorferneuerung in Jedesheim und die sonstigen Zuschüsse haben eine wichtige Rolle dabei gespielt. Außerdem war wichtig, wie unsere Kinder zu den Maßnahmen und den Ideen stehen. Wir sind mit dem Ergebnis und der Zusammenarbeit mit dem ALE sehr zufrieden.“

Umbau der landwirtschaftlichen Räume in Wohnraum

Ort: Jedesheim (Stadt Illertissen)

Maßnahmen: Kernsanierung, energetische Sanierung, Abbruch des alten Wohnhauses, Umbau der landwirtschaftlichen Räumlichkeiten zu Wohnraum

Umbauzeit: November 2018 (Anträge, Planung), März 2019 (Beginn der Arbeiten), Februar 2020 (Einzug)

Förderung: KfW-Effizienzhaus 153 - Darlehen mit 5.000 € Tilgungszuschuss je Wohnung; bisher 48.000 € (Dorferneuerung - Amt für Ländliche Entwicklung)