

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

INFORMATIONEN UND TIPPS



Herausgeber

ILE Iller - Roth - Biber
Regionalmanager Andreas Probst
Marktstraße 6
89293 Kellmünz a. d. Iller
Tel.: 08337 9002974
Mobil: 01520 3424080
E-Mail: probst@ile-iller-roth-biber.de
www.ile-iller-roth-biber.de

Konzeption und Texte

Baader Konzept GmbH
Dr. Sabine Müller-Herbers
M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung
Katja Horeldt
Zum Schießwasen 7
91710 Gunzenhausen
www.baaderkonzept.de

Fachliche Beratung Baukultur
Architekten Glogger, Balzhausen

Gestaltung

alexey visuelle gestaltung, Göppingen

Foto- und Abbildungsnachweis

BayernAtlas (www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/)
und Bayerische Vermessungsverwaltung 2022:
S. 17 (Uraufnahme und Geobasisdaten/Luftbilder)
Architekt Glogger, Balzhausen: S. 21 oben
Andreas Probst: S. 22 – 24
Alwin und Elisabeth Müller: S. 22
Gemeinde Unterroth: S. 23
Markt Buch: S. 23
Johann Gregg: S. 24
alle übrigen Fotos: Baader Konzept

Druck

die UmweltDruckerei

Alle Angaben und Informationen ohne Gewähr.

Vorwort	5
1 Innenentwicklung als Chance	6
2 Flächenmanagement in der ILE Iller-Roth-Biber	10
Werte im Bestand	10
Realisierbares Potenzial?	12
Eigentümerinteressen bei Baulücken und Leerständen	13
Aktivitäten und Angebote der ILE	14
3 Baukultur in der ILE-Region	16
Siedlungsstruktur und Gebäudestellung	17
Regionaler Haustypus	18
Dachform und -gestaltung	19
Fasadengliederung und Giebelgestalt	20
Hofräume und Gebäudeumfeld	21
4 Gute Beispiele – Eigentümer:innen mit Initiative	22
5 Checkliste (Um)Bauen im Bestand	26
6 Fördermöglichkeiten	28
7 Ihre Ansprechpartner:innen	32
8 Literatur sowie weiterführende Hinweise und Links	33



Liebe Bürgerinnen und Bürger

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

um den wachsenden Herausforderungen des ländlichen Raumes gemeinsam entgegenzutreten, haben sich die Gemeinden Oberroth, Osterberg, Roggenburg und Unterroth, die Märkte Buch und Kellmünz sowie die Stadt Illertissen entschlossen, im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Iller-Roth-Biber zusammenzuarbeiten.

Der demographische und landwirtschaftliche Wandel führt immer häufiger zu Leerständen. Insbesondere in zentraler Lage haben leerstehende Geschäfte, Wohn- und Wirtschaftsgebäude nachteilige Folgen für die Eigentümerinnen und Eigentümer, die Nachbargrundstücke sowie die Gesamtattraktivität der Ortsmitten.

Diese Entwicklungen machen sich auch in den Ortschaften der ILE-Region bemerkbar: Immer mehr Gehöfte innerhalb der Dörfer, stehen leer und verfallen zum Teil zusehends. Im Rahmen einer Leerstands- und Baulückenerhebung wurden im Jahr 2019 insgesamt rund 1.670 solcher Fälle ermittelt. Eine Befragung unter Eigentümerinnen und Eigentümern von Baulücken und Leerständen hat gezeigt, dass nur ein geringer Anteil derzeit eigene Bebauungsabsichten hegt oder sich zu einem Verkauf bereit erklären würde.

Eine Aktivierung dieser Potenziale bietet 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.

Die Ihnen vorliegende Baufibel hält folgende Informationen für Sie bereit:

- Ein Leitfaden zur Bau- und Gestaltungskultur zeigt Ihnen die regionstypischen Ausprägungen verschiedener Elemente wie Giebelform, Gestaltung der Hofräume oder Gebäudestellung.
- Gute Beispiele der Innenentwicklung aus der Region dienen zur Veranschaulichung der Kombination aus ortstypischen Elementen und moderner Interpretation.
- Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung und die aktuellen Daten der Leerstand- und Baulückenerhebung informieren Sie über die aktuelle Lage in der Region.
- Eine Checkliste für „Bauen im Bestand“ bietet Ihnen eine Übersicht über zu berücksichtigende Aspekte bei Umbaumaßnahmen.
- Eine Zusammenstellung von Fördermöglichkeiten und Förderprogrammen dient Ihnen als Hilfe bei der Akquirierung von Zuschüssen.

Der Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Substanz sowie die Nutzung von unbebauten, brachliegenden Flächen innerhalb der Ortschaften in einer Kombination aus Tradition und Moderne sind den Kommunen der ILE Iller-Roth-Biber ein wichtiges Anliegen.

Nun dürfen wir Sie zur traditionsbewussten aber zukunftsgerichteten Mitgestaltung unserer Region einladen und Ihnen gleichzeitig für Ihr Interesse danken.

Ihre Bürgermeister & Ihr Regionalmanager Andreas Probst

Innenentwicklung als Chance



Innenentwicklung ist die Nutzung innerörtlicher und bereits erschlossener Flächen im Siedlungsbestand. Ziel ist es, die Ortskerne vor dem „Aussterben“ zu bewahren. Gründe für den Funktionsverlust und Leerstand sind u.a. der demographische Wandel mit einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung, gesellschaftliche Veränderungen in Familien- und Berufsleben sowie der Strukturwandel in Wirtschaft und Landwirtschaft. Dadurch ergeben sich erhebliche Veränderungen für die Ortsentwicklung, was sich beispielsweise durch un- oder untergenutzte landwirtschaftliche Gebäude und ganze Hofstellen zeigt. Es droht der Verlust lebendiger Ortszentren mit Nahversorgungsangeboten, Treffpunkten und Bildungseinrichtungen, da immer weniger Menschen im Ortskern leben.

Donut oder Krapfen?

Ansprechende Stadt- und Dorfkerne bilden einen zentralen Imagefaktor für die Kommunen. Sie sind das Aushängeschild jeder Gemeinde und wichtig für die Identifikation der Bürger:innen mit ihrem Ort.



Die Kommunen versuchen den „Donut-Effekt“ zu vermeiden, bei dem das Innere der Orte durch Leerstand sowie Funktionsverluste immer weiter ausgehöhlt wird. Durch aktive Innenentwicklung (Baulückenschließung, Wiedernutzung von Leerständen) kann der Orts- bzw. Stadtkern lebendig gehalten werden – symbolisch mit einem „Krapfen“ veranschaulicht – bei dem sich das Beste in der Mitte

befindet. Es geht um den Erhalt der Lebensqualität für alle Bevölkerungsgruppen wie Kinder, Jugendliche, Familien, Ältere sowie Gewerbetreibende und Besucher (u. a. Stichwort „kurze Wege“).

Die Kommunen der ILE sehen sich einem steigenden Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen gegenüber. Dieser ergibt sich aus der Attraktivität der Gemeinden als Wohn- und Arbeitsstandort in der Nähe zu Ulm/Neu-Ulm. Eine gute Verkehrsanbindung tut ihr übriges.

Zukunftsgerechte Siedlungsentwicklung

Diesen Bedarf allein durch Neuausweisungen am Ortsrand zu decken, widerspricht einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Dadurch gehen freie Landschaft, wertvolle Böden und Klimaausgleichsleistungen für die nachfolgenden Generationen dauerhaft verloren. Zudem ist der Fokus auf Innenentwicklung durch das Baugesetzbuch gesetzlich vorgegeben.

i

Maßgabe nach § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

„Den alten 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.“

Bauherrin in Oberroth



Innenentwicklung in Roggenburg

Innenentwicklung als Chance

Ebenso wie Grund und Boden steht der kommunale Finanzhaushalt unter der Prämisse des haushälterischen Umgangs mit Steuergeldern. Mit Innenentwicklung können im Vergleich zu Neubaugebieten am Ortsrand Planungs- und Erschließungskosten inkl. der Vorfinanzierung als auch die dauerhaften Unterhaltskosten des Gebietes (z.B. Grünpflege, Winterdienst, Beleuchtung, Instandhaltungs- und Erneuerungskosten) eingespart werden. Diese finanziellen Aufwendungen belasten die Kassen einer Kommune und damit alle Bürger und Bürgerinnen über Jahrzehnte – zumal nicht alle Kosten auf die Anlieger umgelegt werden können. Neben diesem finanziellen Aspekt bestehen durch Innenentwicklung eine Reihe weiterer Vorteile.

Es gibt vielfältige individuelle Wohnformen und -bedarfe, Arbeits- und Wohnstandorte. Dies spiegelt sich auch in der Siedlungsstruktur der Kommunen in der ILE Iller-Roth-Biber wider. Die Strukturen vom historischen Ortskern über die Siedlungserweiterungsgebiete bis zu den heutigen Neubaugebieten bieten verschiedenartige Neubau- und Umnutzungspotenziale.

- Neubau auf Baulückengrundstücken
- Um- und Neunutzung von Hofstellen und leerstehenden Wohngebäuden
- Bauen in der zweiten Reihe
- Realisierung von Anbauten
- Ersatzneubau auf Abrissgrundstücken

ENTWICKLUNG FÜR ALLE 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 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 Zuziehende und Investoren

- Zuzug 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 Anwohner:innen

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



Vorbildhaft sanierte Hofstelle – ein Schmuckstück für Osterberg

Gute Argumente für Bauen im Bestand

Umbauen und Modernisierung von Gebäuden im Bestand steht in Konkurrenz zum Bau eines Einfamilienhauses auf der grünen Wiese. Für Bauwillige, die mit dem Umgang mit Handwerkern und der Organisation einer Baustelle nicht vertraut sind, ist vielfach der Kauf eines schlüsselfertigen Hauses die Lösung. Es fehlt die Idee, wie im Bestand, z.B. auf einer alten Hofstelle mit Nebengebäuden moderne Wohnansprüche realisiert werden können. Bei den Bürger:innen, aber auch in der kommunalpolitischen Diskussion ist häufig nicht präsent, wo die Vorteile von Bauen im Bestand liegen. Gute Argumente sind gefragt.



Sanierter Teil eines ehemaligen Einfristhofes im modernen Stil in Osterberg



VORTEILE VON WOHNEN UND ARBEITEN IM ORTSKERN GEGENÜBER DEM NEUBAUGEBIET

- + Vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Tierhaltung, Lagerraum, Gewerbe), wie sie im Neubaugebiet nicht erlaubt sind
- + Ausreichend Platz 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



Neubau für Eisdielen im Ortskern in Obenhausen

Kommunale Handlungsmöglichkeiten

Um einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen im Bestand gerecht zu werden, bestehen für die Kommunen vielfältige Handlungsmöglichkeiten mit unterschiedlichen personellen, finanziellen, rechtlichen oder organisatorischen Anforderungen.



Sanierung und Umbau des ehemaligen Schulhauses als neuer Sitz der Gemeindeverwaltung Unterroth



BAUSTEINE DER INNENENTWICKLUNG – HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR DIE KOMMUNEN

Analyse und Strategie

z.B. Innenentwicklungskataster, Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung, Vorkaufsrecht

Konzeption und Planung

z.B. Rahmenplan der Innenentwicklung, Innenentwicklungskonzept, Bebauungsplan der Innenentwicklung

Info/Anreize für Eigentümer und Bauwillige

z.B. kommunales Förderprogramm, Bauberatungen, Tag der Innenentwicklung, Informationsveranstaltungen

„Neue“ Modelle im Wohnbau

z.B. Erbbaurecht, kommunale Wohnungsbaugesellschaft, Mehrgenerationen-Wohnen

Kommunikation und Bewusstseinsbildung

z.B. Eigentümeransprache bei Baulücken und Leerständen, Einzelgespräche, kontinuierliche Pressearbeit inkl. Social Media, Aktionstage, Ausstellung

Kommune als Vorreiter

z. B. vorbildhafte Umbauten, Aufwertung des öffentlichen Raumes (Plätze, Parks etc.), auch im Rahmen von Stadtsanierung und Dorferneuerung

Werte im Bestand



Baulücke in Jedesheim



Leerstehende Hofstelle im regionalen Baustil mit Entwicklungspotenzial in Rennertshofen

Eine genaue Kenntnis über Quantität, Qualität und Aktivierungsmöglichkeiten der innerörtlichen Baulandpotenziale eröffnet den Kommunen einen größeren Handlungsspielraum für ihre Siedlungsentwicklungspolitik und ermöglicht eine bessere Ausnutzung bereits getätigter Investitionen.

Die Kommunen der ILE Region Iller-Roth-Biber haben daher im Jahr 2019 ihre Innenentwicklungspotenziale erfasst. Die Methode orientierte sich an der Bayerischen Flächenmanagement Datenbank (FMD), indem u.a. Baulücken, Brachflächen und Leerstände flächendeckend in den Gemeindegebieten aufgenommen wurden. Das erstellte Innenentwicklungskataster ist die wesentliche Basis eines kommunalen Flächenmanagementsystems. Bei regelmäßiger Aktualisierung bilden die Daten eine umfassende Entscheidungsgrundlage für weitere Schritte der Siedlungsentwicklung, insbesondere der Innenentwicklung. Sie ermöglicht den Gemeindeverwaltungen und Räten fundiert und strategische Entscheidungen für den vorausschauenden, haushälterischen Umgang mit Flächen in ihren Gemeindegebieten zu treffen.

Die detaillierte Erfassung der Innenentwicklungspotenziale in den ILE-Kommunen zeigt, dass in erheblichem Umfang innerörtliche Baupotenziale vorhanden sind. Dabei handelt es sich um

- noch unbebaute Grundstücke (Baulücken) in jüngeren und älteren Neubaugebieten,

- bebaubare Freiflächen in den Ortskernen (mit Ausnahme schutzwürdiger attraktiver Hintergartenbereiche der Hofstellen und sonstigem schützenswerten Freiraum),
- Wohngebäudeleerstände,
- zur Um- und Neunutzung geeignete ehemals landwirtschaftliche Anwesen
- große innerörtliche Grundstücksflächen mit Bebauungs-/Nachverdichtungspotenzial.

Insgesamt wurden in den sieben Kommunen der ILE Iller-Roth-Biber 1.673 Innenentwicklungspotenziale erfasst. Der Großteil der Potenzialflächen entfällt auf Baulücken. Sie nehmen rund 52 % der Potenziale ein.

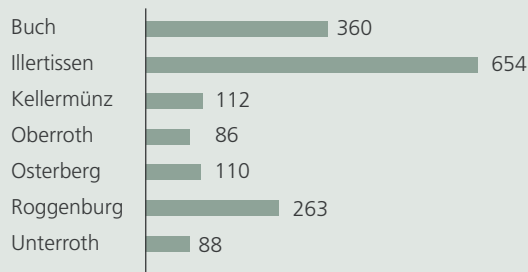
An zweiter Stelle folgen geringfügig bebaute Grundstücke, die nur zum Teil für eine Bebauung zur Verfügung stehen (z.B. für Bauen in der 2. Reihe). Erhebliche Potenziale für eine Neu- bzw. Umnutzung bieten zudem Hofstellen mit Restnutzung oder leerstehende Wohngebäude.

Die räumliche Verteilung und auch Häufung der Potenzialflächen kann sehr anschaulich anhand von Bestandskarten dokumentiert werden (siehe Kataster-Ausschnitt). Die so visualisierten Innenentwicklungspotenziale führen in der Regel zu Überraschungen in den Stadt- und Gemeinderäten, die oftmals ein wesentlich geringeres Potenzial erwarten.

Die Innenentwicklungspotenziale wurden nach folgenden Erhebungsprinzipien erfasst:

- flächendeckend im gesamten Gemeinde-/ Stadtgebiet
- systematisch
- mit weiteren Informationen je Fläche (z. B. Größe, Lage in Bebauungsplangebiet)
- vorausschauend, d.h. Potenziale mit kurz-, mittel- und langfristiger Perspektive

Innenentwicklungspotenziale gesamt in der ILE Iller-Roth-Biber



Gewerbebrache in Osterberg

Die ILE Iller-Roth-Biber weist eine besonders große Anzahl von Baulücken auf. Eine Auswertung nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten zeigt, dass über die Hälfte der Baulücken (58 %) in mit Bebauungsplan überplanten Siedlungsgebieten liegen. Das bedeutet, dass die Grundstücke (in Abhängigkeit von den Eigentümerinteressen) sofort genutzt werden könnten ohne dass größere Aufwendungen für Planungsarbeiten durch die Kommune notwendig sind. Der Bebauungsplan gibt bereits genau Art und Maß der zulässigen Nutzung an.

Innenentwicklungspotenziale¹ 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

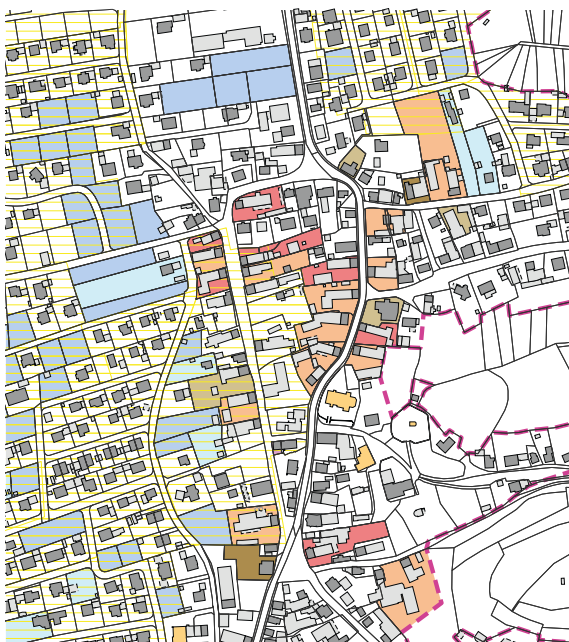
² nur zum Teil bebaubar

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

⁴ Angabe in Hektar

Legende Innenentwicklungspotenziale

- klassische Baulücke
- geringfügig bebautes Grundstück
- Wohngebäude leerstehend
- gewerbl. Brachfläche leerstehend
- gewerbl. Brachfläche mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- leerstehende Infrastruktureinrichtung
- leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand

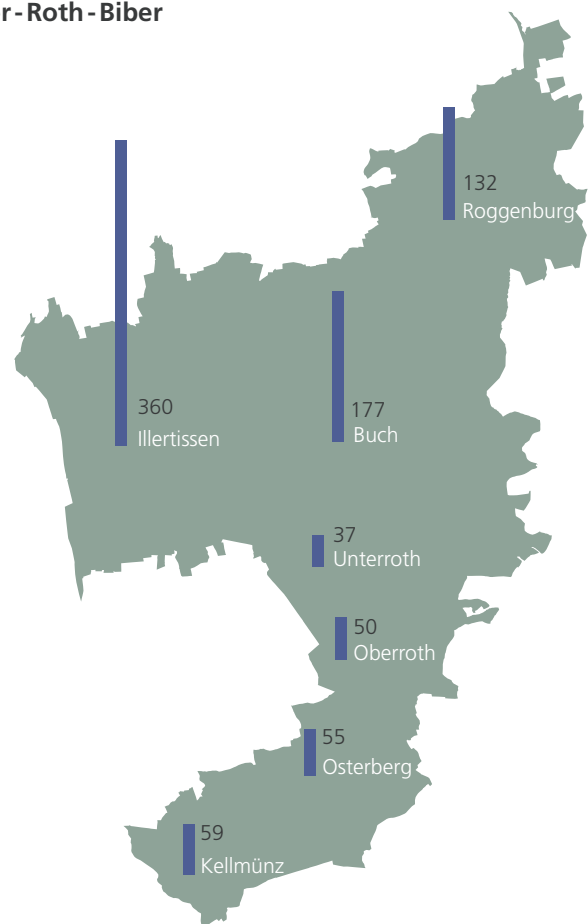


Beispiel für Ausschnitt aus dem Kataster

Realisierbares Potenzial?

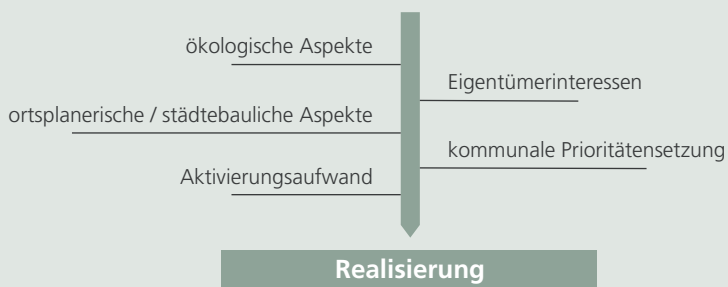
Wesentliche Voraussetzung für die Mobilisierung von Grundstücken und Umnutzungen sind die Eigentümerinteressen, da sich die Potenzialflächen in der Regel im Privateigentum befinden.

Aber auch städtebauliche und ökologische Aspekte sind zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere für Flächenpotenziale in unmittelbarer Nähe der Ortskerne bzw. den historisch gewachsenen Scheunen- und Gartengürteln. Zudem sollten ortsbildprägende Grünstrukturen erhalten werden, da sie qualitätsbildend für attraktive Innenentwicklungsstandorte sind. Maßvolle Innenentwicklung hat folglich immer die Erhaltung und die Aufwertung der Freiräume und Grünflächen im Bestand zum Ziel (sogenannte „Doppelte Innenentwicklung“); vor allem in Zeiten von Klimawandel (z. B. Vermeidung von Starkregenschäden, Minderung Hitzebelastung).



**Baulücken
in der ILE Iller-Roth-Biber**

Innenentwicklungspotenziale



Vom theoretischen zum realistischen Innenentwicklungspotenzial

Ein weiteres Beurteilungsmerkmal ist der Aktivierungsaufwand, da Kommunen nur über begrenzte Zeit- und Arbeitskapazitäten für organisatorische und planerische Maßnahmen verfügen. So unterscheiden sich beispielsweise unbebaute Grundstücke in bereits erschlossenen Gebieten mit Bebauungsplan von Flächen, auf den über § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) hinaus baurechtliche Vorgaben geschaffen werden müssen. Dort sind beispielsweise noch eine innere Erschließung oder Bodenordnungsmaßnahmen (z. B. zur Grenzregelung) nötig.



Modern Wohnen in der zweiten Reihe in Unterroth

Eigentümerinteressen bei Baulücken und Leerständen

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

Auf Basis der zahlreich ermittelten Baulücken und Leerstände haben sich die Kommunen der ILE Iller-Roth-Biber für die Durchführung einer schriftlichen Eigentümeransprache Ende 2020 entschieden (Ausnahme: Kellmünz). Die Eigentümer:innen wurden mit einem kurzen, 2-seitigen Fragebogen direkt von den Bürgermeister:innen angesprochen. Dabei waren die Eigentümer:innen zu keiner Auskunft verpflichtet (Freiwilligkeit).

Vor dem Hintergrund, dass die Kommunen angehalten sind, haushälterisch mit Flächen und Finanzen umzugehen, ist eine Nachfrage bei den Eigentümer:innen gerechtfertigt. Zumal unbebaute Grundstücke in mit Bebauungsplan überplanten Bereichen teilweise vor Jahrzehnten mit öffentlichen Mitteln erschlossen wurden und lange ungenutzt sind.



Eigentümeransprache mit Fragen zu folgenden Themen: Eigentümer-/ Grundstücksangaben

- Konkrete Bebauungsabsichten
- Bereitschaft zu Verkauf oder Tausch
- Nutzungszustand (leerstehend, Restnutzung, vollständige Nutzung)
- Planung einer baulichen Aufwertung
- Beratungsbedarf zu Vermarktung, Baurecht oder Fördermöglichkeiten

Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass nur ein geringer Anteil der Eigentümer:innen in nächster Zeit eigene Bebauungsabsichten auf den erfassten Baulücken verfolgt (5,5 %). Die Verkaufsbereitschaft, um anderen Bauwilligen oder Familien Eigentumsbildung mit Hausbau zu ermöglichen, ist äußerst gering. Lediglich gut ein Prozent ist veräußerungsbereit. Dies bestätigt die bekannte Vorratshaltung für nachkommende Generationen (sog. Enkeles-Stückle) oder die Sicherung als Wertanlage. Die meisten Rückläufe gab es in Buch (49,1%). In allen Gemeinden (Ausnahme: Oberroth) gibt es zumindest einen Eigentümer, der seine Baulücke gerne zum Verkauf anbieten würde.

Auch bei den Leerständen zeigt sich ein ähnliches Bild. Rund 7 % der Eigentümer:innen haben konkret die Sanierung und Aufwertung ihrer Objekte geplant. Das Interesse das Leerstandsobjekt zu verkaufen, geht aktuell gegen null. Die Rückläufe zeigen dennoch, dass sich etwas tut. Beispielsweise wurde mehrfach angeführt, dass eine Umnutzung des Leerstands oder ein Abriss geplant ist und dort u.a. neuer Wohnraum durch Vermietung oder Eigennutzung entsteht.

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

Baulückeneigentümer in Gannertshofen

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

Neuer Einfamilienhauseigentümer in Rennertshofen

Mehrere Befragte gaben an, dass sie eine Beratung wünschen (auch zu späteren Zeitpunkt). Diese Information hilft den Kommunen mit den Eigentümer:innen in Verbindung zu treten, sodass gezielte Lösungen zu neuen Wohnangeboten ge-

funden werden können. Und noch ein Hinweis der Planerinnen von Baader Konzept: Auch Eigentümer:innen, die sich nicht an der Befragung beteiligt haben, werden durch den Fragebogen zum Nachdenken angeregt und „ihr Objekt“ wird („mal wieder“) ins Bewusstsein gerückt. Das zurückhaltende Sanierungs- und Bebauungsinteresse verfestigt sich insbesondere bei den zahlreichen sanierungsbedürftigen Hofstellen, die markant das Ortsbild prägen und die regionale Baukultur verkörpern. Trotz hoher Wohnungsnachfrage können so die innerörtlichen, aus Flächensparsicht effizienten Standorte nicht genutzt werden, was einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entgegensteht.

Aktivitäten und Angebote der ILE

Das Thema Innenentwicklung steht auf der Agenda der ILE Iller-Roth-Biber ganz oben. Mit der Erstellung der Innenentwicklungskataster je Kommune wurde die Grundlage für ein vorausschauendes kommunales Flächenmanagement geschaffen. Weitere Projekte zum aktiven Flächenmanagement wurden erfolgreich durchgeführt. Ein besonderer Fokus liegt auf der Information und Bewusstseinsbildung zum Thema Bauen im Bestand. Dafür wur-



Bürger bei einer Veranstaltung der ILE

de von Seiten der ILE Informationsveranstaltungen angeboten (z.B. Wohnen im Alter, Förderung von Privatmaßnahmen in der Dorferneuerung, Umgang mit Bau- und Bodendenkmalschutz).

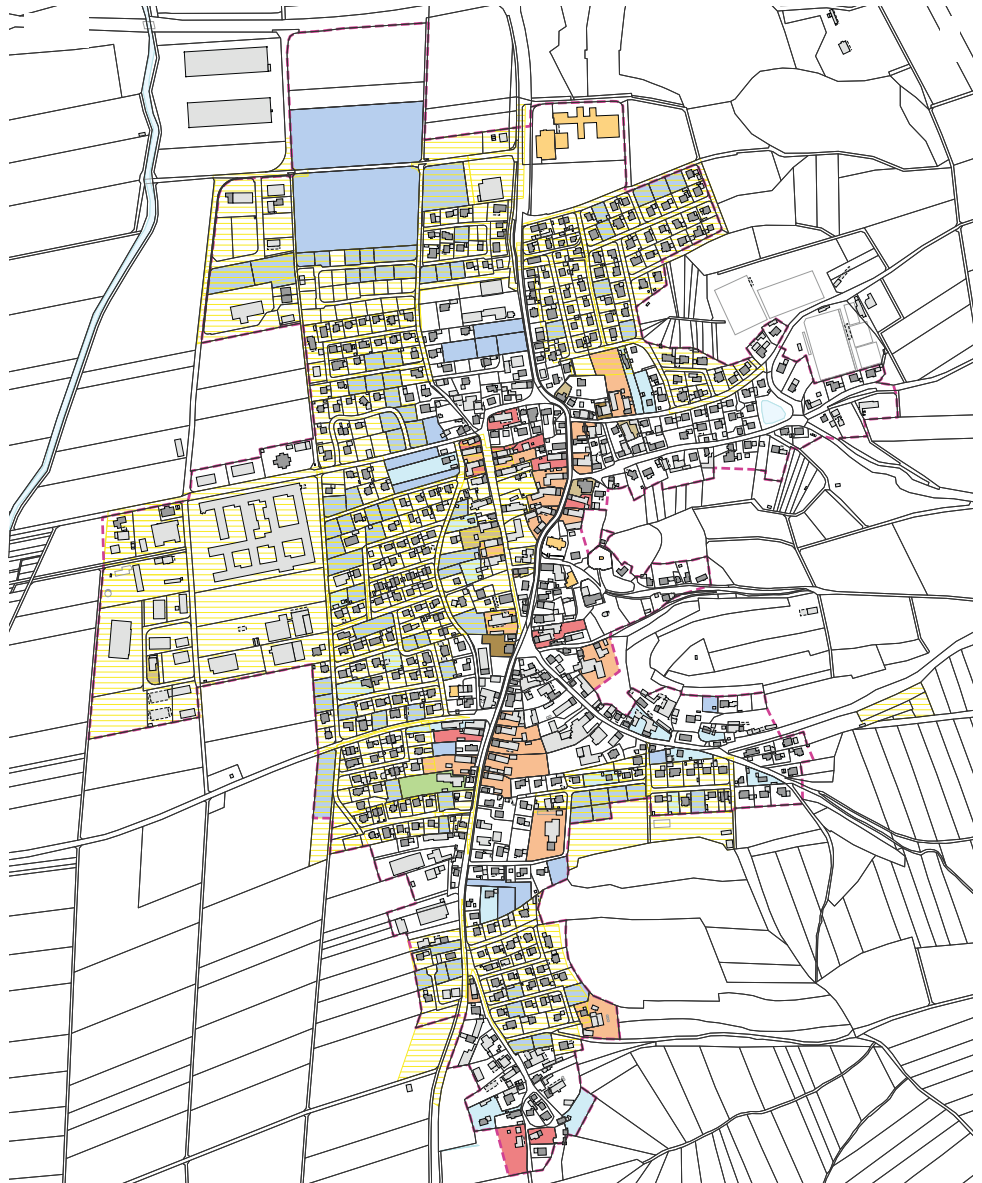
Gute Beispiele der Innenentwicklung wurden gesammelt und in einer Broschüre zusammengestellt; Zusätzlich hat der Tag der Innenentwicklung erstmals im Jahr 2021 stattgefunden. Die Aktivitäten der ILE werden durch den Regionalmanager Andreas Probst zusammen mit den Bürgermeister:innen geplant und umgesetzt. Er steht zudem für Fragen, Ideen und Anregungen zur Verfügung.

Abgeschlossene Projekte zum Thema kommunales Flächenmanagement und Innenentwicklung in der ILE

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bestandserfassung der Innenentwicklungspotenziale
Jan. – März 2019 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Tag der Innenentwicklung 2021
17.07.2021 |
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Interkommunaler Beschluss Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)
21.01.2020 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Informationsveranstaltungen für Bürgerinnen und Bürger
Sept. 2021 – Mai 2022 |
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Eigentümeransprache der Baulücken und Leerstände
Sept. – Okt. 2020 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Broschüre „Gute Beispiele der Innenentwicklung“
Juli 2021 |

Legende Innenentwicklungspotenziale

- klassische Baulücke
- geringfügig bebautes Grundstück
- Wohngebäude leerstehend
- gewerbl. Brachfläche leerstehend
- gewerbl. Brachfläche mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- leerstehende Infrastruktureinrichtung
- leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand
- Bebauungsplan



i

Im Themenfeld Innenentwicklung sind zusätzlich folgende Projekte und Maßnahmen in der ILE geplant

- Tag der Innenentwicklung 2022
am 25.06.2022 im Sportheim Unterroth
- Beratungsabend durch die Beratungsstelle
Energieeffizienz und Nachhaltigkeit der
Bayerischen Architektenkammer
am 29.06.2022 in der Historischen Schranne
Illertissen
- Fortlaufende Aktualisierung der kommunalen
Innenentwicklungskataster



Das Dorf in der Landschaft mit ortsbildprägender giebelständiger Bebauung im Kern am Beispiel Ingstetten.

„Wachsen bedeutet nicht gleichzeitig sein ‚Gesicht‘ verlieren. Es geht um ein gesteuertes und bewusstes in die Zukunft entwickeln.“

Architekt Glogger, Balzhäusern

Die Kommunen in der ILE-Region entwickeln sich positiv und bieten attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensraum. Eigentümer:innen investieren in den Gebäudebestand, renovieren und schaffen für sich und andere Wohnraum in Neubauten. Dabei entstehen vielfältige Baustrukturen und Gebäudetypen mit unterschiedlichen Materialien. Die individualisierte Bauweise mit Übernahme städtischer, d.h. nicht-dörflicher Gestaltungselemente führt in der Gesamtheit jedoch zu einer Angleichung von Stadt und Land. Haus, Hof, Garten und Einfriedungen spiegeln in der Regel nicht (mehr) die örtliche Baukultur wieder und könnten auswechselbar in jeder Region stehen. Hinzu kommt, dass sich neue Gebäude oftmals nicht in die bauliche Nachbarschaft in Bezug auf Gebäudeausrichtung, Größe und Kubatur integrieren.

Das bauliche Gesamtbild eines Dorfes und seine einmalige Charakteristik zeichnet sich insbesondere durch seine historisch gewachsenen Strukturen und eine ähnliche Bauweise aus. Die Gebäude ähneln sich in Gestalt, Ausrichtung, Farbe und Baumaterial, was ein harmonisches Ortsbild ergibt.

Ergänzend prägen besonders herausragende Gebäude wie Kirchen, ehemals herrschaftliche Anwesen oder Gebäude mit besonderer Funktion den Gesamteindruck. Historischer Ursprung und geschichtliche Entwicklung lassen sich – im besten Fall – noch heute ablesen. Im Zusammenhang bilden die Siedlungs- und Baustrukturen der umgebenden Dörfer die regionale Baukultur ab. An diese Strukturen anzusetzen und sie weiterzuentwickeln, bietet die Chance für eine qualitätvolle Siedlungs- und Innenentwicklung.

Dabei muss Baukultur nicht nur das Rückbesinnen auf Althergebrachtes sein. In diesem Kapitel werden für die ILE Iller-Roth-Biber typische Bau- und Gestaltungselemente vorgestellt. Sie können als Inspiration für künftigen Bau- und Sanierungsmaßnahmen dienen, um die wertvollen Ortsbildqualitäten durch ein Zusammenspiel von Straßenzügen, Gebäuden und einzelnen Gestaltungselementen zu erhalten.



Ehemaliges Amtshaus des Reichsstifts Roggenburg.



Hofstelle mit typischen Elementen regionaler Baukultur (Fensterläden, Obstspalier) in Betlinshausen

Siedlungsstruktur und Gebäudestellung

Die Ortskerne in der ILE-Region sind überwiegend als Haufendörfer ausgebildet (z.B. Unterroth, Kellmünz) und markieren den Ursprung der Siedlungsgeschichte. Vereinzelt lassen sich auch linear angelegte Straßendörfer erkennen (z.B. Buch, Meßhofen). Alte Bausubstanz als Teil dieses Siedlungsgefüges soll möglichst erhalten bleiben, während sich neue Bausubstanz passend in dieses Ortsbild einfügen sollte.

Die Region ist historisch gesehen sehr stark von der Landwirtschaft geprägt. Dies zeigt sich an der Vielzahl auch heute noch vorhandener (ehemals) landwirtschaftlicher Hofstellen im ursprünglichen Zustand – wenn auch teilweise stark sanierungsbedürftig. Sie nehmen zentrale, weithin sichtbare Standorte in den Ortskernen ein. Die Gebäude sind meist zweigeschossig und weisen ähnliche Trauf- bzw. Firsthöhen auf. Weitere Gemeinsamkeiten zeigen sich beispielsweise durch die Giebelständigkeit der Gebäude direkt an der Straße (einheitliche Baulinie).



Lineare, ortsbildprägende Bebauungsstruktur durch giebelständige Gebäude in Buch



Vorbildhaft: giebelständiger Ersatzneubau, orientiert an Baulinie in Buch



Beispiel für lineare historische Bebauungsstrukturen in Buch sowie Beispiel für Haufendorfstruktur in Unterroth (jeweils Urkataster aus dem Jahr 1823 und aktuelles Luftbild)

Regionaler Haustypus

Die Region zeichnet sich historisch gesehen durch überwiegend zweigeschossige Einfristhöfe aus, die häufig als sogenannte Mitterstallhäuser ausgebildet sind. Diese Gebäude haben einen meist straßenseitigen Wohn- und einen direkt anschließenden Wirtschaftsbereich (ehemaliger Viehstall mit Scheune) unter einem Dach. Durch diese Nutzungsanordnung waren nur wenige bis keine Nebengebäude notwendig. Der Haupteingang erfolgt über die Traufseite.

Ehemals größere Bauernhöfe können aber auch als Zweifirsthöfe mit einem zusätzlichen alleinstehenden, meist rückwärtigen Wirtschaftsgebäude ausgebildet sein.

Wesentliche Elemente der Einfristhöfe in der Region sind markante massive Giebel oder Fachwerkgiebel (wobei das Fachwerk selten sichtbar ist), gleichmäßige Fassadengliederung und vereinzelt zusätzliche Schmuckelemente am Haus wie z. B. Ecklisenen, Fensterläden, Fensterfaschen, Gesimsbänder am Giebel.



Typischer Einfristhof: Wohnhaus mit Stall und Scheune ohne Nebengebäude in Tiefenbach



Renovierter Einfristhof mit typischen Gestaltungselementen (Fensterläden, Ecklisenen) in Jedesheim



Größerer Zweifirsthof mit Dreiteilung des Giebels am Wohnhaus in Unterroth

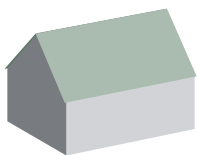


Einfristhof mit offenliegendem Fachwerk und typischen Fenstern in Unterroth

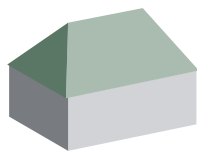
Dachform und -gestaltung

Dächer verleihen einem Gebäude seinen Charakter, während die gesamte Dachlandschaft den Ort prägt. Einzelne Dächer werden dabei weniger wahrgenommen als die Dachlandschaft im Zusammenhang mehrerer Nachbargebäude oder Straßenzüge. Damit trägt dennoch jedes Dach seinen Beitrag zum harmonischen Erscheinungsbild bei.

In der ILE sind steile Satteldächer mit einer Neigung von 45 bis über 50 Grad charakteristisch. Dies hat seinen historischen Ursprung in der früher weit verbreiteten Stroheindeckung, wofür ein schneller Wasserablauf wichtig war.



Satteldach



Walmdach

Vereinzelt treten insbesondere bei historisch bedeutsamen Gebäuden auch Walmdächer auf.

Ein harmonisches Gesamtbild der Dachlandschaft und der Baustruktur ergibt sich auch aus der gleichen Dachneigung und -ausrichtung von Haupt- und Nebengebäuden (auch bei Neu- oder Ersatzbauten).

Die Gebäude haben traditionell überwiegend geschlossene und ruhige Dachflächen mit nur wenig unterbrechenden Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchgiebel auf. Die wenigen vorhandenen Dachaufbauten weisen dieselbe Dachform und -neigung wie das Hauptgebäude auf und ordnen sich diesen unter.



Ruhiges, großflächiges Satteldach in Jedesheim



Walmdach am ehemaligen Pfarrhaus in Osterberg

Für moderne Wohnansprüche ist eine ausreichende Belichtung nötig. Dachliegefenster und zurückhaltend platzierte Gauben können zur Belichtung beitragen und stören die harmonische Dachlandschaft nicht. Wichtig ist, dass sie sich dem Dach unterordnen und regelmäßig angeordnet sind.



Zwerchgiebel mit landwirtschaftlichem Lastenaufzug in Unterroth

Fassadengliederung und Giebelgestalt



Reich verzierter, vorkragender Fachwerkgiebel mit kleineren Giebelfenstern in Nordholz

Die Fassade wird durch die Größe der Wandflächen, die Anordnung und das Format der Fenster und Türen bestimmt. Sie wird von einem ausgewogenem Verhältnis von geschlossenen Wandflächen und Öffnungen gestaltet. Fenster sind dabei nicht nur Luft- und Lichtöffnungen, sondern auch wesentliches Stilelement der Fassade und geben dem Gebäude ein „Gesicht“.

Folgende Merkmale zeichnen die traditionellen Gebäudefassaden in der Region aus:

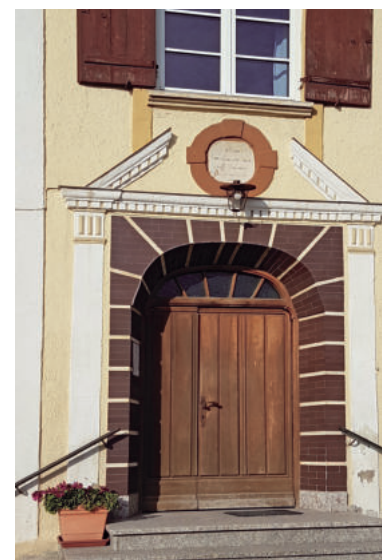
- Dreigeteilte Sprossenfenster mit meist zwei horizontal verlaufenden Sprossen (sog. Allgäuer Fenster)
- Symmetrische Über- und Nebeneinanderreihung der Fenster, kleinere Giebelfenster möglich
- Meist drei bis vier Fenster je Geschoss am Giebel
- Wenige dekorative Elemente: lediglich Ortgang oder Giebelgesimse, vereinzelt auch Madonnennische und Pfettenbrettchen am Giebel
- Traditionell grüne oder naturbraune Fensterläden

Die Gebäude in der Region zeichnen sich insbesondere durch eine ruhige Fassadengestaltung mit einer regelmäßigen Anordnung von Fenstern und Türen aus. Vorhandenes Fachwerk weist traditionell nur wenig dekorative Zierhölzer auf.



GiebelDetail in Kellmünz

Vorkragender Giebel mit Gesims, Fensterfaschen und Ecklisenen in Osterberg



Dekorativer Hauseingang mit segmentbogigen Sturz bei einem Gasthaus in Oberroth



Wiesenpfad in Biberach



Dorftypische Strukturen mit Holzscheunen, Obstwiese und Hecken in Ingstetten

Hofräume und Gebäudeumfeld

Entscheidend für das attraktive Erscheinungsbild eines Ortes ist das Zusammenspiel von Gebäude, Freiflächen und öffentlichem Raum. Insbesondere bei von der Straße abgerückten Gebäuden prägen die Vorbereiche den Übergang zwischen privaten und öffentlichen Flächen. Dazu zählen sowohl die Grüngestaltung, Bodenbelag als auch weitere Ausstattungselemente wie z.B. Zäune, Bänke, Hofbäume, Obstspaliere und Brunnen.

Typische dörfliche Elemente, die den Unterschied zu städtischen Gestaltungselementen ausmachen, sind zudem unversiegelte Hof-, Wege- und Übergangsflächen sowie großzügige Nutz- und Obstgärten. Die Einfriedungen der Grundstücke bilden traditionell Holzlattenzäune und Hecken.



Neugestaltetes, ansprechendes Gebäudeumfeld mit Holzlattenzaun, Garten und Hofbäumen in Osterberg



Unversiegelter Hofraum mit Hofbaum in Schleebuch

Gute Beispiele – Eigentümer:innen mit Initiative

Scheune mit neuem Gesicht – Sanierung der Fassade eines ehemaligen Einfirsthofes

Erneuerung der Fassade des Stadels, Verkleidung des Tores mit Lärchenholz (2017) Förderung im Rahmen der Dorferneuerung



Während des Umbaus (2017)



Nachher (2021)

„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.“

Die Bauherren Elisabeth und Alwin Müller, Jedesheim

Traditionelle Hofstelle in neuem Glanz – Umbau und Sanierung

Trockenlegung und Unterfangung, Dachsanierung, energetische Sanierung, komplette Haustechnik, kompletter Innenausbau, Außenfassade und Außenanlagen (2007-2010)

Förderung als KfW-Effizienzhaus 70 Euro

Darlehen mit 10.000 Euro Tilgungszuschuss

„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.“

Bauherr Tobias Schmid, Schießen



Vorher (1985)



Nachher (2021)



Vorher (2014)



Nachher (2021)

Neues Leben für ehemaliges Schulhaus – Sanierung und Umnutzung

Modernisierung und Umnutzung für Gemeindeverwaltung: Generalsanierung, Vergrößerung Sitzungssaal, Einbau Bürgermeisterbüro, Einbau einer Küche (2014-2017)
Kosten ca. 550.000 Euro

„ 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.

Bauherrin Gemeinde Unterroth

Neuer attraktiver Dorfmittelpunkt – Ersatzneubau und Sanierung

Sanierung des Gasthauses Lamm, Ergänzung durch Veranstaltungssaal anstelle der ehemaligen Scheune, Umgestaltung des Umfeldes als neuer Dorfplatz (2010-2012)

Kosten ca. 2.085.000 Euro, Förderung von 287.000 Euro über die Dorferneuerung Auszeichnung mit dem Staatspreis „Dorferneuerung und Baukultur“ (2013)

„ 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.

Bauherr Markt Buch



Vorher (2010)



Nachher (2021)

Modern interpretierte ehemalige Hofstelle – Ersatzneubau und Sanierung

Kernsanierung, energetische Sanierung, Abbruch des alten Wohnhauses, Umbau der landwirtschaftlichen Räumlichkeiten zu Wohnraum (2018-2020), Förderung als KfW-Effizienzhaus 153 – Darlehen mit 5.000 Euro Tilgungszuschuss je Wohnung und bisher 48.000 Euro über die Dorferneuerung

„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.

Bauherr Johann Gregg, Jedesheim



Vorher (2018)



Nachher (2021)

Modernes Wohnen auf altem Grund – Ersatzneubau

Teilabbruch Hofstelle, Neubau Wohnhaus (2013-2015); Kosten ca. 300.000 Euro



Vorher (1985)



Nachher (2021)

„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.

Die Bauherren Ramona und Michael Blum, Ingstetten



Typische ehemalige Einfirsthöfe in der Region – neu belebt



Checkliste (Um)Bauen im Bestand

Bestehende Gebäude wie Wohnhäuser, Hofstellen oder Scheunen im Inneren der Dörfer bieten Raum für individuelles Wohnen und vielfältige Nutzungen. Erhalt, Umnutzung und Modernisierung leisten einen wichtigen Beitrag, den Ortskern lebenswert und die örtliche Baukultur zu erhalten. Sind grundsätzliche Fragen zu den eigenen Wohnwünschen, Finanzierungsoptionen, zu Standort und Umfeld

geklärt, gilt es weitere Aspekte in Augenschein zu nehmen. Bei der Umsetzung des Bauprojektes sind planungs- und baurechtliche Vorgaben zu beachten und wichtige Rahmenbedingungen zu klären. Die Checkliste bietet eine erste Orientierung für Bauinteressierte und/oder Sanierer und hilft die unterschiedlichen Aspekte im Auge zu behalten.



Was ist zu klären?



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, Grundstückshypotheken)



Technische Infrastrukturausstattung und Ver- bzw. Entsorgungsleitungen überblicken

- ☐ **Breitbandanbindung bzw. Internetzugang und -qualitäten**
→ Übertragungsgeschwindigkeiten
- ☐ **Nah-, Fernwärme- oder Gasanschlussmöglichkeit**
- ☐ **Abwasserentsorgung inkl. Anschluss**
- ☐ **Nutzungsbestimmungen sonstiger regenerativer Energien wie z.B. Erdwärme, Photovoltaik**
- ☐ **Berücksichtigung und Planung von Barrierefreiheit für das Alter**



Umbau- und Sanierungsarbeiten oder ggf. Abriss planen

- ☐ **Materialentsorgung wie Bauschutt, Erdaushub, sonstige Wertstoffe**
- ☐ **Baustelleneinrichtung**



Offene Fragen

können bei Ihrer Gemeinde (Bürgermeister oder Verwaltung) beantwortet werden.

Für die Verwirklichung eines Bauprojektes im Bestand gibt es eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten. Nachfolgende Liste soll dafür eine Hilfestellung bieten und gibt einen Überblick.

Förderprogramm	Gegenstand der Förderung	Begünstigte	Art, Höhe, Umfang der Förderung	Ansprechpartner/Antragstellung
Wohneigentum bilden / Wohnbauförderung				
KfW-Wohneigentumsprogramm (Programme 124, 134)	- 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	- Neubau von Wohnraum - Erwerb von neu geschaffenem oder vorhandenem Wohnraum (Erst- und Zweiterwerb) - Erweiterung und Veränderung von bestehendem Wohnraum	Privatpersonen (Familien) mit niedrigem bis durchschnittlichem Einkommen	Darlehen bis zu 1/3 der Gesamtkosten des selbstgenutzten Wohnraums	Über Landratsamt Weitere Informationen: www.bayernlabo.de
Bayrisches Wohnungsbauprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum	- Neubau von Wohnraum - Erwerb von neu geschaffenem oder vorhandenem Wohnraum (Erst- und Zweiterwerb) - Erweiterung und Veränderung von bestehendem Wohnraum	Privatpersonen (Familien) mit niedrigem bis durchschnittlichem Einkommen	- Darlehen max. 30% der förderfähigen Kosten bei Bau (Zweiterwerb max. 40%) - Zuschuss 5.000 € je Kind - Zuschuss von 10% der förderfähigen Kosten bei Ersatzneubau, Neubau auf innerörtlicher Brachfläche/Konversionsfläche, Zweiterwerb	Über Landratsamt Weitere Informationen: www.stmb.bayern.de www.bayernlabo.de
Bayerische Wohnraumförderung	- Schaffung von (energieeffizientem) Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern - Modernisierungsmaßnahmen von Mietwohnraum - Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung - nach Dringlichkeit des örtlichen Wohnungsbedarfs	Bauherren, Eigentümer, Erbbauberechtigte	- Einkommensorientierte Förderung (EOF) oder - Aufwendungsorientierte Förderung (AOF) - Mieter erhalten nach Höhe ihres Einkommens eine Zusatzförderung	Regierung von Schwaben Tel.: 0821 327-01 www.regierung-schwaben.bayern.de Weitere Informationen: www.stmb.bayern.de www.bayernlabo.de
Leben auf dem Land	- Wohnungsbau von Landwirten - Erwerb, Erweiterung oder Umnutzung (ehemals) landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz zu Wohn- oder Gewerbebezwecken (auch zur Vermietung) - Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln möglich	Vereine, gemeinnützige Organisationen oder Bürgerinitiativen, Unternehmen, natürliche Personen	- Bis zu 100% der förderfähigen Investitionskosten - Kredit max. 10 Mio. € pro Jahr und Kreditnehmer	Über die Hausbank Weitere Informationen: Landwirtschaftliche Rentenbank www.rentenbank.de Tel.: 069 2107-700

Förderprogramm	Gegenstand der Förderung	Begünstigte	Art, Höhe, Umfang der Förderung	Ansprechpartner/Antragstellung
Energieeffizientes Bauen und Sanieren				
Steuerliche Förderung energetischer Gebäudesanierungen	Einzelmaßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung (z.B. Wärmedämmung, Erneuerung Heizungsanlage)	Wohneigentümer in Selbstnutzung	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
Bundesförderung für effiziente Gebäude (461) Zuschuss	- Komplettsanierung zum Effizienzhaus oder Kauf einer kürzlich sanierten Wohnimmobilie - Umwidmung von Nichtwohnfläche in Wohnfläche	Hauseigentümer, Hauskäufer, Contracting-Geber	Darlehen bis zu 1/3 der Gesamtkosten des selbstgenutzten Wohnraums	Über Landratsamt Weitere Informationen: www.bayernlabo.de
Bundesförderung für effiziente Gebäude (261,262) Kredit	- Komplettsanierung zum Effizienzhaus oder Kauf einer kürzlich sanierten Wohnimmobilie - Einzelne energetische Maßnahmen bei bestehenden Immobilien - Umwidmung von Nichtwohnfläche in Wohnfläche	Hauseigentümer, Hauskäufer, Contracting-Geber	- Darlehen max. 30% der förderfähigen Kosten bei Bau (Zweiterwerb max. 40%) - Zuschuss 5.000 € je Kind - Zuschuss von 10% der förderfähigen Kosten bei Ersatzneubau, Neubau auf innerörtlicher Brachfläche/Konversionsfläche, Zweiterwerb	Über Landratsamt Weitere Informationen: www.stmb.bayern.de www.bayernlabo.de
Bundesförderung für effiziente Gebäude – Sanierung Wohngebäude	- Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (z.B. Dämmung Außenwand, Fenster) oder - Anlagentechnik (außer Heizung) (z.B. energieeffiziente raumlufttechnische Anlage) oder - Anlagen zur Wärmeerzeugung (z.B. Wärmepumpen, Solarkollektoranlagen) oder - Heizungsoptimierung (z.B. Austausch Heizungsanlage)	Privatpersonen, Wohnungseigentümergemeinschaften, gemeinnützige Organisationen, Unternehmen,...	- Einkommensorientierte Förderung (EOF) oder - Aufwendungsorientierte Förderung (AOF) - Mieter erhalten nach Höhe ihres Einkommens eine Zusatzförderung	Regierung von Schwaben Tel.: 0821 327-01 www.regierung-schwaben.bayern.de Weitere Informationen: www.stmb.bayern.de www.bayernlabo.de
Bundesförderung für effiziente Gebäude – Fachplanung und Baubegleitung (Wohngebäude)	- Energetische Fachplanungs- und Baubegleitungsmaßnahmen - nur im Zusammenhang mit dem Förderprogramm zur Sanierung von Wohngebäuden	Privatpersonen, Wohnungseigentümergemeinschaften, gemeinnützige Organisationen, Unternehmen,...	- Bis zu 100% der förderfähigen Investitionskosten - Kredit max. 10 Mio. € pro Jahr und Kreditnehmer	Über die Hausbank Weitere Informationen: Landwirtschaftliche Rentenbank www.rentenbank.de Tel.: 069 2107-700
Bundesförderung für effiziente Gebäude - Sanierung Nichtwohngebäude	- Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (z.B. Dämmung Außenwand, Fenster) oder - Anlagentechnik (außer Heizung) (z.B. energieeffiziente raumlufttechnische Anlage) oder - Anlagen zur Wärmeerzeugung (z.B. Wärmepumpen, Solarkollektoranlagen) oder - Heizungsoptimierung (z.B. Austausch Heizungsanlage)	Privatpersonen, Wohnungseigentümergemeinschaften, gemeinnützige Organisationen, Unternehmen,...	- Mindestinvestitionsvolumen variiert je nach Maßnahmenart (300 – 2.000 €) - Förderfähige Ausgaben max. 15 Mio € bzw. 1.000 €/qm - Kombination mit Förderung einer energetischen Fachplanung und Baubegleitung möglich	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) Tel.: 06196 908-1625 Weitere Information: www.bafa.de

Förderprogramm	Gegenstand der Förderung	Begünstigte	Art, Höhe, Umfang der Förderung	Ansprechpartner/Antragstellung
Energieeffizientes Bauen und Sanieren				
Bundesförderung für effiziente Gebäude – Fachplanung und Baubegleitung (Nichtwohngebäude)	• Energetische Fachplanungs- und Baubegleitungsmaßnahmen • nur im Zusammenhang mit dem Förderprogramm zur Sanierung von Nichtwohngebäuden	Privatpersonen, Wohnungseigentümergemeinschaften, gemeinnützige Organisationen, Unternehmen,...	• 50% der förderfähigen Ausgaben • max. 20.000 € pro Zuwendungsbescheid bzw. 5 €/qm	Bundesamt für Wirtschaft und Ausführungskontrolle (BAFA) Tel.: 06196 908-1625 Weitere Information: www.bafa.de

Altersgerechtes Umbauen				
Förderung „Selbstbestimmt Leben im Alter“ (SeLA)	• Bürgerschaftlich engagierte Nachbarschaftshilfen • Wohnungsberatungsstellen • Gemeinschaftsorientierte Wohnformen im Alter (z.B. Seniorenhausgemeinschaften) • Generationenübergreifende Wohnformen • Sonstige innovative ambulante Konzepte • Seniorengerechte Quartierskonzepte	Initiatoren von solchen Wohnformen	• Anschubfinanzierung für max. 2 Jahre ab 10.000 € bis zu 40.000 € (je nach Projekt) • Anschubfinanzierung für max. 4 Jahre bis zu 80.000 € für Quartierskonzepte • Zuwendung bis 90% der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben	Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales (StMAS), Fachreferat Seniorenpolitik, Seniorenarbeit Weitere Informationen: www.stmas.bayern.de
Kredit für altersgerechtes Umbauen (159)	• Maßnahmen zur Barriere-reduzierung • Umbau zum Standard Altersgerechtes Haus • Umwidmung Nichtwohnfläche Erweiterung oder Teilung, Wohnflächen • Kauf einer barrierearm umgebauten Immobilie • Maßnahmen zum Einbruchschutz	Hauseigentümer, Mieter, Eigentümergemeinschaften, Bauträger und Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften	Kredit bis zu 50.000 €/WE, unabhängig vom Alter	Über die Hausbank Weitere Informationen: KfW Tel.: 0800/539 9002 www.kfw.de
Zuschuss für altersgerechtes Umbauen (455-B, 455-E)	Barrierereduzierung (455-B) • Maßnahmen zur Barrierereduzierung (Einzelmaßnahme oder Umbau zum Standard Altersgerechtes Haus • Maßnahmen zum Einbruchschutz (455-E)	Hauseigentümer, Mieter, Eigentümergemeinschaften	• Zuschuss zu Maßnahmen der Barrierereduzierung bis max. 6.250 €/WE Stand 02/2022 zu Programm 455-B: Mittel erschöpft, evtl. künftig wieder Mittel vorgesehen • Zuschuss zu Maßnahmen des Einbruchschutzes bis max. 20% der förderfähigen Investitionskosten	Über die Hausbank Weitere Informationen: KfW Tel.: 0800/539 9002 www.kfw.de

Förderprogramm	Gegenstand der Förderung	Begünstigte	Art, Höhe, Umfang der Förderung	Ansprechpartner/Antragstellung
Denkmalschutz				
Förderungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege	• Förderung von Bauwerken und sonstigen historischen Anlagen (Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes) • Bau- und Instandsetzungs-, Restaurierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen • Zuschussfähig sind Kosten, die durch denkmalpflegerische Auflagen den üblichen Erhaltungsaufwand übersteigen	Denkmal-eigentümer, oder Verein (als Maßnahmenträger)	• Zuschüsse • Steuervergünstigungen • Beratung der Maßnahme durch Gebietsreferent:in • Kombinierbar mit anderen Förderprogrammen (z.B. Bezirk Schwaben)	Über das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege Weitere Informationen: www.blfd.bayern.de/information-service
Förderung der Denkmalpflege – Bezirk Schwaben	Förderung des denkmalpflegerischen Mehraufwands für Denkmäler mit Bedeutung für den Bezirk Schwaben	Natürliche Personen, komm. Gebietskörperschaften, juristische Personen (vorwiegend gemeinnützige Zwecke)	• Förderfähige Kosten mind. 5.000 € (private Denkmaleigentümer) bzw. 50.000 € (öffentliche Eigentümer) • Zuschüsse bis zu 10% der förderfähigen Kosten (privat) bzw. 3% (öffentlich)	Über Landratsamt Neu-Ulm und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beim Bezirk Schwaben
Bayerische Landesstiftung	• Außensanierung von bedeutenden Kunst- und Baudenkmalen	Privatpersonen, Kommunen, etc.	• Zuschuss von 8,5 – 9%	Bayerische Landesstiftung Tel.: 089/2324166

Kommunale Förderung / Dorferneuerung				
Kommunale Förderung im Sanierungsgebiet Stadt Illertissen	Förderung für Gebäude, die im Sanierungsgebiet der Stadt Illertissen liegen • Maßnahmen zur Erhaltung bzw. zur Verbesserung der Gebäudegestalt und -farbe • Maßnahmen bei Einfriedungen sowie zur Entsiegelung und Begrünung • Möblierungen und Sonnenschutzmaßnahmen entlang öff. Straßen und Räume	Hauseigentümer	• Förderung ab zuschussfähigem Aufwand von 2.000 € • max. 5.000 € und max. 30% der förderfähigen Kosten je Grundstück	Stadt Illertissen Weitere Informationen: www.illertissen.de
Stadt- und Ortsteile mit Dorferneuerung	Förderung von Gebäuden im Dorferneuerungsgebiet, u.a.: • Um-, An- und Ausbaumaßnahmen sowie Erhaltung, Nutzung und Gestaltung von Gebäuden inkl. Erwerb • Abbruch inkl. Entsorgung und Entsiegelung	u.a. natürliche oder juristische Personen, Gemeinden, Teilnehmergemeinschaften	• bis zu 60% der Ausgaben (max. 80.000 € je Gebäude) • bis zu 60% der Ausgaben (max. 200.000 € je Gebäude) (siehe Dorferneuerungsrichtlinie DorfR 2022)	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben und jeweilige Gemeinde Weitere Informationen: www.ale-schwaben.bayern.de

Abkürzungen: WE = Wohneinheit max. = maximal qm = Quadratmeter

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten: Abhängig von Selbstnutzung oder Vermietung in einem Sanierungsgebiet 90 bis 100 % der Kosten über einen Zeitraum von 10 bis 12 Jahren.

Angaben ohne Gewähr oder Anspruch auf Vollständigkeit. (Stand: Februar 2022)

Ihre Ansprechpartner:innen

Bei Fragen rund um die ILE sowie Projekte der ILE steht Ihnen der Regionalmanager Andreas Probst zur Verfügung. Weitere Ansprechpartner sind auch die jeweils zuständigen Bürgermeister:innen, sowie die Verwaltungsmitarbeiter:innen und das Landratsamt Neu-Ulm.

Regionalmanager der ILE Iller-Roth-Biber

Andreas Probst
Marktstraße 6
89293 Kellmünz a. d. Iller

Tel.: 08337 9002974
Mobil: 01520 3424080
E-Mail: probst@ile-iller-roth-biber.de
www.ile-iller-roth-biber.de

Fachbereich Bauordnung und Bauleitplanung

Landratsamt Neu-Ulm
Kantstraße 8
89231 Neu-Ulm

Tel.: 0731 7040-11160
E-Mail: bauen@lra.neu-ulm.de
www.landkreis-nu.de

Wohnen im Ortskern, modern interpretiert in Unterroth



Literatur

Baader Konzept 2020:

Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept
Iller-Roth-Biber (Abschlussbericht)

Frei, Hans / Stettmayer, Fritz 2016:

Schwaben in Bayern, Historisch-geographische
Landeskunde eines Regierungsbezirks

Gebhard, Helmut / Frei, Hans 1999:

Bauernhäuser in Bayern, Schwaben

Götzger, Heinrich 1960:

Das Bauernhaus in Bayern Band 1
Regierungsbezirk Schwaben

ILE Iller Roth Biber 2021:

Gute Beispiele der Innenentwicklung in
der ILE-Region Iller-Roth-Biber

Nickl-Weller, Christine / Röttgermann,
Ludwig 1980:

Wohnen in Schwaben, Anregungen für
das Planen, Bauen und Gestalten von Familien-
heimen.

Weiterführende Hinweise und Links

Bayerische Architektenkammer:

Projektsuche vorbildhafte Projekte in Bayern, unter
[www.byak.de/planen-und-bauen/
projektsuche-alle-projekte.html](http://www.byak.de/planen-und-bauen/projektsuche-alle-projekte.html)

Bayerische Architektenkammer:

Beratungsstelle Barrierefreiheit, unter
[https://www.byak.de/planen-und-bauen/
beratungsstelle-barrierefreiheit.html](https://www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-barrierefreiheit.html)

Bayerische Dorferneuerung, unter

[www.ale-schwaben.bayern.de/114104/
index.php](http://www.ale-schwaben.bayern.de/114104/index.php)

Bayerische Staatsregierung (StMUV):

Informationen zum Flächensparen in Bayern, unter
[www.stmuv.bayern.de/themen/boden/
flaechensparen/index.htm#](http://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/index.htm#)

Bayerische Staatsregierung (StMUV): Best-Practice-

Sammlung Flächensparen und Innenentwicklung,
unter [www.stmuv.bayern.de/themen/boden/
flaechensparen/bestpractice/index.htm](http://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/bestpractice/index.htm)

Bayerische Staatsregierung (StMWi):

Bayerische Flächensparoffensive, unter
[www.landentwicklung-bayern.de/
flaechenspar-offensive/](http://www.landentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/)

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung

2020: Gemeinschaftliche Wohnvorhaben für
alle Lebenslagen, unter

[www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/
dokumentationen/252027/index.php](http://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/dokumentationen/252027/index.php)

Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht

2018/19: Erbe – Bestand – Kultur, unter
[www.bundesstiftung-baukultur.de/
publikationen](http://www.bundesstiftung-baukultur.de/publikationen)

Infoportal Ländlicher Raum und Landentwicklung,
unter

www.infoportal-land.de

Städtebauförderung über die Regierung von
Schwaben, unter

[www.regierung.schwaben.bayern.de/
aufgaben/168893/281449/gebaeude/43014/
index.html](http://www.regierung.schwaben.bayern.de/aufgaben/168893/281449/gebaeude/43014/index.html)





