

Innenentwicklung! Für ein besseres Leben und Wohnen auf dem Land

Ergebnisse und Empfehlungen
aus dem Entwicklungsnetzwerk
„LEBEN und WOHNEN auf dem Land“





Herausgeber

Donautal Aktiv e.V.
Team Regionalentwicklung
Hauptstraße 16
89431 Bächingen
Tel. 07325 95 101 20
www.donautal-aktiv.de

Konzeption und Texte

Dr. Sabine Müller-Herbers
M. Sc. Katja Horeldt
M. Sc. Lisa Ritthammer
Baader Konzept GmbH Gunzenhausen
www.baaderkonzept.de
Donautal Aktiv e.V. Bächingen
Team Regionalentwicklung
www.donautal-aktiv.de

Gestaltung

alexy visuelle gestaltung, Göppingen

Druck

WIRmachenDRUCK, Backnang

11/2024

Alle Angaben und Informationen ohne Gewähr.

Foto- und Abbildungsnachweis

Baader Konzept: S. 6, 7, 8, 9, 15, 18, 19, 21, 28,
Donautal Aktiv e.V.: S. 4, 6, 8, 10, 11, 12, 22, 24, 25, 26,
27, 28, 31, 34, 35, 36, 37, 42, 43
Donautal-Aktiv e.V. – Eckhart Matthäus: S. 2, 5
Donautal-Aktiv e.V. – Heiko Grandel: S. 1, 13, 16/17
istock: S. 38, 42/43
Pixabay: S. 40/41
Photostrie P. Heinz: S. 4
Familie Bergmiller: S. 30
Familie Ickas: S. 32
Familie Konrad Steidle: S. 33
Familie Braunmüller: S. 34
Privat: S. 4, 14, 21 22, 35



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschafts-
fonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

Vorwort	04
1 Innenentwicklung – Mehrwert für alle?	06
2 Das Entwicklungsnetzwerk – gemeinsam NEU gedacht!	10
3 Gastbeitrag – Gute städtebauliche Entwicklung	14
4 Ergebnisse – Potenziale im Bestand	18
5 Innenentwicklungslotsen – Unterstützung passgenau	24
6 Gute Beispiele aus der Region	28
7 Info kompakt – Umnutzung von Hofstellen	34
8 Selbstbestimmt Wohnen als Ziel	36
9 Ausblick Netzwerk	38
10 Weiterführende Informationen und Links	40

**Liebe Bürgerinnen und Bürger,
liebe Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,**

sich gemeinsam auf den Weg machen – diese Devise gilt auch ganz besonders in der Regionalentwicklung. Seit über 20 Jahren arbeiten die Landkreise Dillingen und Günzburg im Rahmen von Donautal-Aktiv zusammen und gehen immer wieder neue Themen an. Das hat sich in vielen Fällen als sehr effizient erwiesen. Gemeinsam schaffen wir Grundlagen, lernen von guten Beispielen und setzen Projekte in der Region um. Diese Strategie hat sich bereits in der rad- und wandertouristischen Entwicklung und bei Naturschutzprojekten bewährt. Nun liegt der Fokus auf der Innenentwicklung unserer Städte und Gemeinden.

Innenentwicklung ist grundsätzlich kein neues Thema, sie wird bereits in Dorfentwicklungskonzepten und städtebaulichen Projekten vielfach praktiziert. Mit dem demografischen Wandel, den sich verändernden Wohnansprüchen und dem steigenden Wohnraumbedarf werden Vorhaben jedoch zunehmend herausfordernd. Im Rahmen der Flächensparoffensive des Freistaates und des Klimaschutzes gilt es, so wenig neue Flächen wie möglich zu versiegeln und den Bestand optimal zu nutzen. Das Projekt „Leben und Wohnen auf dem Land“ greift neue Wohnformen wie Wohngemeinschaften, Mehrgenerationen-Wohnen bzw. Kleinwohnungen auf und versucht Möglichkeiten zur Verwirklichung in den Ortskernen aufzuzeigen.

Bisher 16 Kommunen befassen sich gemeinsam mit diesen Themen, lernen voneinander und entwickeln individuelle Lösungen. Flächenmanagementdatenbanken wurden erstellt, Vitalitäts-Checks durchgeführt und so Wissen über die Ausgangssituation gesammelt. Die wichtigsten Schritte, die der tatsächlichen Umsetzung in den Gemeinden dienen, stehen jedoch noch bevor. Hier kommt es vor allem auf die Grundstücks- und Immobilieneigentümer/innen an, denn Veränderungen sind nicht immer leicht. Gute Kommunikation und gute Beispiele aus der Region, unterstützt durch Förderprogramme wie LEADER, sind entscheidend.

Mit 35 ehrenamtlichen Entwicklungslotsen haben wir eine gute Basis für die lokale Kommunikation geschaffen. Jetzt gilt es, das Netzwerk der beteiligten Kommunen weiter auszubauen und das gemeinsame Handeln zu stärken. Wir hoffen auf das engagierte Handeln der kommunalen Entscheidungsträger und den Mut der Bürgerinnen und Bürger, neue Wege zu gehen. Donautal-Aktiv wird die begonnenen Entwicklungen weiterhin tatkräftig unterstützen.



Leo Schrell
1. Vorsitzender
Donautal-Aktiv e.V.



Markus Müller
Landrat
Landkreis Dillingen a.d. Donau



Dr. Hans Reichhart
Landrat Landkreis Günzburg
2. Vorsitzender Donautal-Aktiv e.V.



Innenentwicklung – Mehrwert für alle?

Gemeinden im ländlichen Raum stehen zunehmend vor Herausforderungen: der demographische Wandel mit Überalterung der Gesellschaft und Bevölkerungsrückgang, die Zunahme leerstehender Bausubstanz und damit einhergehend ein Funktionsverlust der Ortskerne. Dies führt zu erheblichen Veränderungen in Stadt und Land. Zudem prägen zahlreiche Baulücken in den Siedlungsbereichen – teilweise bereits seit Jahrzehnten – das Bild. Die Gebäude, in denen in den nächsten 10 bis 20 Jahren ein Generationswechsel bzw. die Freisetzung auf dem Immobilienmarkt ansteht, häufen sich (mögliche Leerstandsrisiken). Junge Familien bevorzugen oftmals Neubaugebiete am Siedlungsrand, die auf den ersten Blick modernen Wohnansprüchen besser gerecht werden. Die Chancen im Ortskern ganz modern und individuell zu wohnen, werden selten genutzt. Ebenso müssen sich kleinere Kommunen Gedanken machen, wie junge Menschen vor Ort gehalten werden können. Hierzu fehlt ein Wohnraumangebot mit kleineren Wohnungen für Ersthaushaltsgründer. Aber auch barrierefreie Wohneinheiten für ältere Umzugswillige sind gefragt und stehen kaum zur Verfügung.

Innenentwicklung als Chance

Der kommunale Finanzhaushalt steht unter der Prämisse des haushälterischen Umgangs mit Steuermitteln. Das gebietet auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Innenentwicklung setzt den Fokus auf die bauliche Entwicklung im Bestand – dorthin, wo es schon Straßen, Kanal, Wasserleitungen, Strom und Gehwege gibt. Im Gegensatz dazu erfordert die Erschließung von Neubaugebieten hohe Vorleistungen durch die Gemeinde. Infrastruktur muss kostenintensiv gebaut und dauerhaft über Jahrzehnte unterhalten werden. Grünpflege, Beleuchtung, Winterdienst und Instandhaltung fallen an. Durch Bauen und Umbauen im Siedlungsbestand werden leerstehende Wohngebäude oder Hofstellen neu genutzt, Baulücken bebaut oder mindergenutzte Brachflächen nachverdichtet. Damit erhöht sich die Lebensqualität für das gesamte Dorf. Es kommt wieder mehr Leben in den Ortskern, somit können die bereits vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und Kosten allgemein eingespart werden. Der Verbrauch von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen durch Neubaugebiete am Siedlungsrand wird vermieden.



Markt-Treff in Haunsheim



Attraktive dörfliche Bebauung in Schwenningen

Freie Landschaft am Siedlungsrand von Hirschbach (Stadt Wertingen)



Flächensparoffensive Bayern

Flächensparen ist ein zentraler Baustein für die nachhaltige Entwicklung des Freistaates Bayern. Die Neuinanspruchnahme von derzeit 12,2 ha pro Tag (2022) soll bis zum Jahr 2030 auf 5 ha pro Tag gesenkt werden. Diese Richtgröße ist auch seit 2021 im Bayerischen Landesplanungsgesetz (BayLplG) verankert. Es gilt auch Bewusstsein für Flächeneffizienz und Mehrfachnutzungen zu schaffen.

→ www.flaechensparoffensive.bayern



Aufstockung und Anbau im Ortskern von Mörslingen (Gemeinde Finningen)



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



Renoviertes Schmuckstück in Possenried (Stadt Wertingen)

Es gibt vielfältige individuelle Wohnformen und -bedarfe auf dem Land mit unterschiedlichen Anforderungen an den Wohn- und Arbeitsstandort. Das spiegelt sich auch in der Siedlungsstruktur der Kommunen im Netzwerk wider. Die Strukturen vom historischen Ortskern über die Siedlungserweiterungsgebiete bieten verschiedenartige Neubau- und Umnutzungspotenziale wie z. B.

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

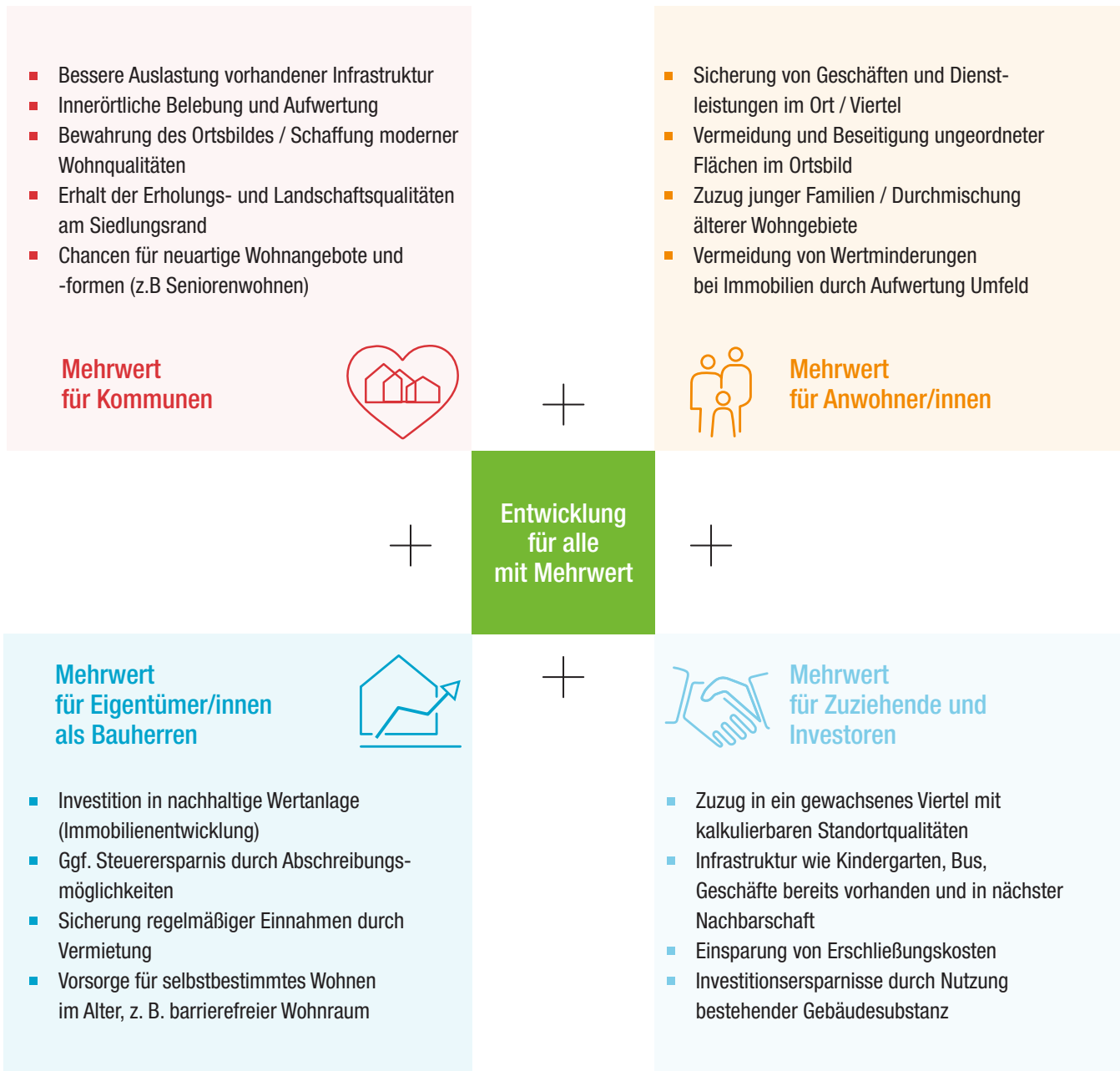
Vorteile der Innenentwicklung

Aktive Innenentwicklung trägt maßgeblich zum Flächensparen bei und damit auch zu allen Vorteilen, die sich daraus ergeben.



Moderner Neubau auf Baulücke in Unterliezheim (Gemeinde Lutzingen)

1 Innenentwicklung – Mehrwert für alle?



Gebäudedetail in Lutzingen



Weidetier-Tag in Bächingen



Wohnqualität in Gottmannshofen (Stadt Wertingen)





Grüner, einladender Hofraum in Reatshofen (Stadt Wertingen)

**LEBEN &
WOHNEN
AUF DEM LAND**



Mehr Lebensqualität in den Ortskernen zu schaffen und auch zukünftig zu gewährleisten, ist eine anspruchsvolle Aufgabe, die einen langen Atem erfordert. Es geht darum, attraktive Siedlungsstrukturen und Wohnangebote für alle Generationen bereitzustellen. Die Städte und Gemeinden im Schwäbischen Donautal stehen vor ähnlichen Herausforderungen. Sich dieser Aufgabe gemeinsam anzunehmen, ist aus organisatorischer, personeller und nicht zuletzt finanzieller Sicht sinnvoll.

Das Entwicklungsnetzwerk „LEBEN und WOHNEN auf dem Land“

Das Entwicklungsnetzwerk ist ein Zusammenschluss mehrerer Städte und Gemeinden der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) Schwäbisches Donautal, das durch das europäische LEADER-Programm unterstützt wird. Aus den Landkreisen Dillingen und Günzburg beteiligen sich 16 Kommunen am Entwicklungsnetzwerk.

Das Team Regionalentwicklung bei Donautal-Aktiv e.V. hat das Netzwerk gegründet, um gemeinsam mit Partnern die nachhaltige Entwicklung der Region zu fördern. Seit jeher besteht die Aufgabe der Regionalentwicklung darin, neue Initiativen und Netzwerke anzustoßen. In enger Abstimmung mit verschiedenen Akteuren im ländlichen Raum, wie dem Amt für Ländliche Entwicklung und der Städtebauförderung, werden die Aktivitäten des Netzwerks koordiniert, um die Innenentwicklung und die Stärkung der Ortskerne gezielt voranzutreiben.

Gemeinsam werden Strategien entwickelt, um auf die veränderten Wohnsituationen und -bedürfnisse aller Generationen einzugehen. Das Ziel ist es, die Ortskerne im Schwäbischen Donautal weiterhin attraktiv und lebendig für die Zukunft gestalten zu können.

Ziele und Bausteine des Netzwerks

- Problemlagen in ländlichen Kommunen gemeinschaftlich begegnen und Handlungsstrategien entwickeln, wie z.B.
 - gegen die Abwanderung von jungen Menschen und Überalterung der Dorfgesellschaft;
 - gegen Leerstände und fehlende Nachnutzungen, insbesondere in der Ortsmitte,
 - für die Auslastung und den Erhalt der Infrastrukturangebote
- Selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglichen
- Jugendliche durch geeigneten Wohnraum im Ort halten
- Kommunen beim Entwurf einer Entwicklungsstrategie unterstützen und bei der Umsetzung begleiten
- Gegen den Donut-Effekt arbeiten, das heißt die Aushöhlung im Ortskern zu vermeiden



Das 1. Austauschtreffen bildete den Start des Netzwerkes mit seinen 16 Kommunen (v.l.n.r.: Lothar Kempfle, Geschäftsführer von Donautal-Aktiv e.V., Landrat Dr. Hans Reichhart, LEADER-Koordinator Erich Herreiner, 1. Vorsitzender von Donautal-Aktiv e.V. Leo Schrell und ehemalige Geschäftsführerin der Schule für Dorf- und Flurentwicklung Thierhaupten Gerlinde Augustin)

Im Rahmen des Entwicklungsnetzwerks werden zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, um die Innenentwicklung in den Gemeinden voranzubringen, darunter:

- Unterstützung bei der Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen und der Ansprache von Eigentümer/innen (siehe Kapitel 4).
- Die Fortbildung der Entwicklungslotsen, die als Schlüsselakteure in der Innenentwicklung wirken (siehe Kapitel 5).
- Fortbildungs- und Informationsveranstaltungen zu wichtigen Themen der Innenentwicklung (siehe Kapitel 7).
- Öffentlichkeitsarbeit, um das Bewusstsein für die Bedeutung der Innenentwicklung zu schärfen (siehe Kapitel 8).

Bausteine im Netzwerk zur Unterstützung der Innenentwicklung



Aufbau der Flächenmanagement-Datenbank und des Vitalitäts-Checks
Unterstützung der Ortsentwicklung



Qualifizierung der Netzwerkpartner
Weiterbildung und Erfahrungsaustausch

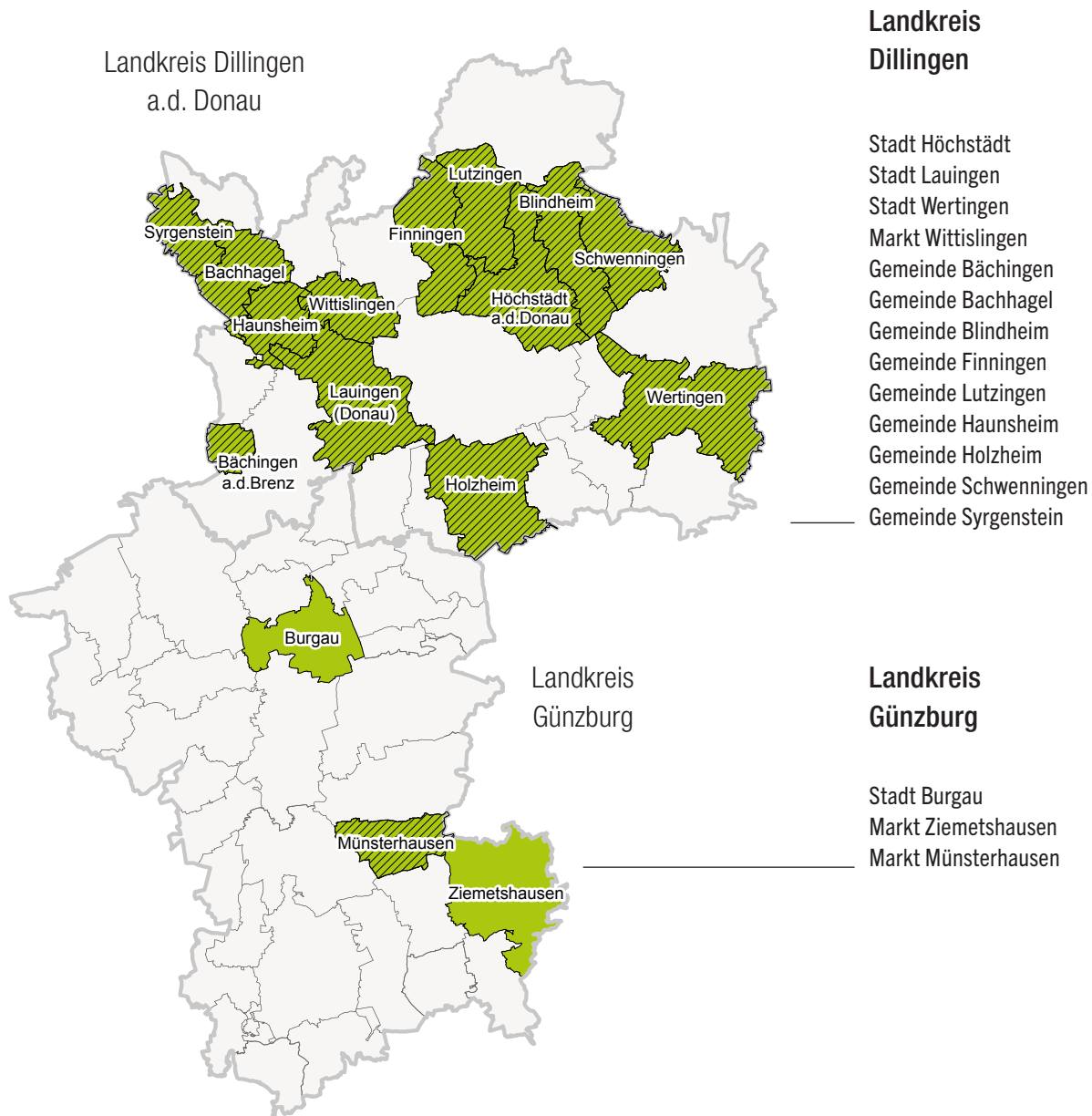


Qualifizierung von Innenentwicklungslotsen
als Vermittler vor Ort und als Bindeglied zwischen Bürger und Kommune



Kampagne zur Bewusstseinsbildung
Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerinformation





- Mitglied des Entwicklungsnetzwerkes „Leben und Wohnen auf dem Land“
- Erfassung der Innenentwicklungspotenziale*
- Gemeindegrenzen
- Landkreisgrenzen

* überwiegend eigene Aufnahme der Kommunen mit Flächenmanagement-Datenbank, Vitalitäts-Check oder sonstige Erfassung

Blick auf Lauingen mit kompaktem Stadtkern







Städtebauliche Entwicklungskonzepte, Rahmenpläne und sonstige informelle Pläne und Konzepte: keine Lyrik, sondern hilfreiche Entscheidungsgrundlagen

Gastbeitrag von Matthias Simon, Bayerischer Gemeindetag

Auf städtebaulichen Fachtagungen sowie in entsprechenden Leitfäden, in denen es im weitesten Sinne um gute städtebauliche Ortsentwicklung geht, werden häufig best-practice-Beispiele vorgestellt. Legt man diese Beispiele guter städtebaulicher Ortsentwicklung übereinander und versucht Prinzipien aus ihnen abzuleiten, die sich in der Strategie und im Vorgehen der betreffenden Städte und Gemeinden wiederkehrend finden lassen, so gelingt dies relativ schnell. Eine dieser Erkenntnisse lautet:

„**Ohne unser Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept wären wir nie so weit gekommen“.**

Diesen oder ähnliche Sätze hört man regelmäßig von Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern, die sich erfolgreich mit Fragen der Innenentwicklung, der Ortskernvitalisierung, der flächennachhaltigen Planung und Entwicklung, der Verkehrswende, der Biodiversität im Siedlungsbereich sowie der Schaffung bedarfsgerechten und preisgedämpften Wohnraums – mit anderen Worten: **mit einzelnen Handlungsfeldern** einer guten städtebaulichen Ortsentwicklung – auseinandergesetzt haben. Der Grund hierfür ist nachvollziehbar. So kennen viele Lebensbereiche, sei es die Wirtschaft, die Politik oder das Vereinsleben das Prinzip von Grundlagenermittlung, Analyse, der Bewertung und des Erkenntnisschlusses. Man schaue nur auf **Leitbilddebatten** im Bereich der Unternehmensentwicklung, die **SWOT-Analyse** (Stärken-Schwächen-Analyse) im Bereich der strategischen Organisationsentwicklung oder einer Wahl-

kampfvorbereitung oder die **Bedarfs- und Angebotsplanung** in einer Bildungseinrichtung. Keine dieser Organisationseinheiten würde auf die Idee kommen, ihre Zukunftsstrategie nicht auf der Grundlage fakten- und datenbasierter Erkenntnisse sowie unter Bewertung dieser Erkenntnisse mittels dem aktuellen Wissensstand der jeweiligen Fachdisziplin vorzunehmen. Gleiches gilt selbstverständlich für den Bereich der **städtebaulichen Entwicklung**.

Übersetzt heißt dies für den Bereich der guten städtebaulichen Ortsentwicklung, dass sich auch hier regelmäßig die Städte und Gemeinden als erfolgreich erweisen, die Erkenntnisse und Handlungsableitungen aus entsprechenden (informellen) städtebaulichen Studien und Konzepten gewinnen und ableiten können.

Mit Blick auf entsprechende Studien, Pläne und Konzepte herrscht jedoch ein Begriffswirrwarr, der den Zugang erschwert und häufig Hemmschwellen aufbaut. Im Grunde ist jedoch schnell Ordnung in das System gebracht:

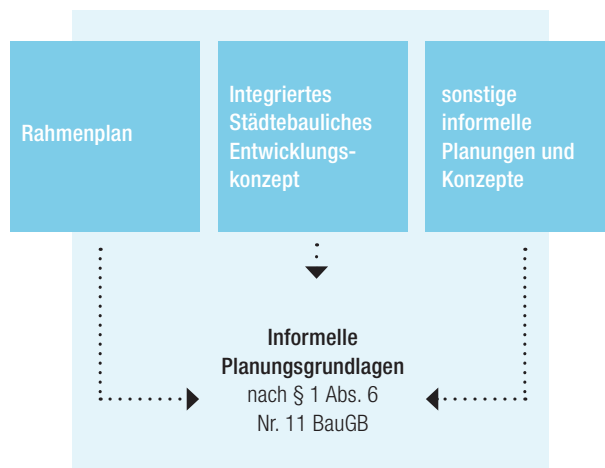
Abzugrenzen sind (und natürlich gibt es diesbezüglich auch weitere Unterteilungsmöglichkeiten) im Wesentlichen zwei Arten entsprechender städtebaulicher Grundlagenermittlungen: **Informelle und formelle**.

Informelle Planungsgrundlagen (und diese sind das Thema des vorliegenden Beitrags) sind Studien, die der städtebaulich agierenden Gemeinde für bestimmte Handlungsfelder (Innenentwicklung, Wohnen, Denkmalschutz, Verkehr, Biodiversität, Baukultur, Ortsbild etc.) das strukturelle Grundlagenwissen



Matthias Simon vom Bayerischen Gemeindetag beim 2. Austauschtreffen am 15.09.2022 in Höchstädt

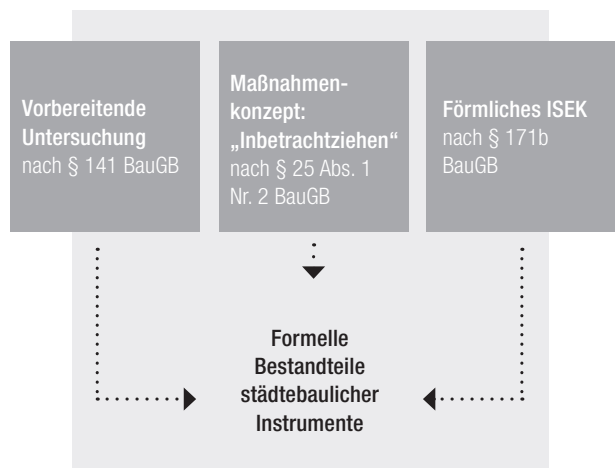
liefern, welches für eine abgewogene und sachgerechte Arbeit und Entscheidungsfindung in der Ortsentwicklung benötigt wird. Unterschieden werden diese informellen Planungsgrundlagen im Wesentlichen wie folgt:



www.arl-net.de/de/commin/deutschland-germany/33-informelle-planung-auf-kommunaler-ebene

Werden nur einzelne städtebauliche Handlungsfelder (z.B. Einzelhandel, Denkmalpflege oder die Innenentwicklung) in einer Untersuchung abgearbeitet, spricht man von einem **städtebaulichen Konzept** (z.B. Einzelhandelskonzept, Denkmalschutzkonzept, Verkehrskonzept, Innentwicklungskonzept etc.)

Davon abzugrenzen sind städtebauliche Untersuchungen und Konzepte, die das Baugesetzbuch bestimmten städtebaulichen Instrumenten (z.B. der Sanierungssatzung oder dem Stadtumbaugebiet) von Gesetzes wegen vorschaltet (**formelle Planungsgrundlagen** städtebaulicher Instrumente):



www.demografie-leitfaden-bayern.de/bauen-planen-und-sanieren/integriertes-und-strategisches-vorgehen/integrierte-staedtebauliche-entwicklungskonzepte/

Sinn und Zweck sowie die gesetzlich verpflichtende Notwendigkeit **formeller Planungsgrundlagen** ergeben sich dabei unmittelbar aus dem Gesetz. So verlangt das Gesetz beispielsweise, dass die Gemeinde vor dem Erlass einer Sanierungssatzung eine vorbereitende Untersuchung erstellt.



Für die informellen städtebaulichen Untersuchungen sind Sinn, Zweck und Notwendigkeit nicht unmittelbar aus dem Gesetz herauszulesen. Und dennoch liefern gerade diese Planungsinstrumente ganz handfeste Ergebnisse und zeitig greifbare Wirkungen:

- Zum einen liefern Rahmenpläne, Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige informelle Konzepte, Ermittlungen und Pläne (z.B. ein Einzelhandelskonzept oder eine städtebauliche Studie zu den baukulturellen Qualitäten eines Ortskernes) **Erkenntnisse**, die das zuständige Beschlussgremium **für gute Entscheidungen** für eine nachhaltige städtebauliche Ortsentwicklung benötigt.
- Ferner helfen diese informellen Planungsgrundlagen dabei, den von Entscheidungen betroffenen Menschen die **Grundlagen einer Entscheidung** zu erklären und diese transparent zu machen.
- Die partizipativ, d.h. mit einem Element der Bürgerbeteiligung ausgestalteten informellen Planungsgrundlagen (wie beispielsweise das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept) stellen die zukünftigen Weichenstellungen in der städtebaulichen Ortsentwicklung regelmäßig auf einen noch **breiteren Zustimmungssockel**.
- Als sachlich fundierte Entscheidungsgrundlage tragen informelle städtebauliche Planungen und Konzepte regelmäßig auch zur **Versachlichung von Debatten** bei.
- Schließlich gibt es einen handfesten juristischen Grund, weshalb informelle Planungsgrundlagen den zuständigen Beschlussgremien Rückenwind für ihre Entscheidungen geben: Das Baugesetzbuch knüpft die „Gerichtsfestigkeit“, mithin die **rechtssichere Durchführung und Durchsetzung** entsprechender Steuerungs- und Eingriffsinstrumente (Bauleitplanung, Vorkaufsrechtssatzung, Veränderungssperre, Gestaltungssatzung etc.) regelmäßig daran, dass sich die Gemeinde in Grundlagenermittlungen städtebauliche Gedanken über ihr Vorgehen gemacht hat. Dies bedeutet, dass z.B. eine Vorkaufsrechtssatzung dann rechtssicherer wird, wenn sie mit einer städtebaulichen Studie, einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept oder einem Rahmenplan fachlich substantiiert und schlüssig unterfüttert und begründet werden kann. Gleiches gilt für die Begründung einer Abwägungsentscheidung in einem Bebauungsplan (siehe auch § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) oder die gemeindlich verordneten städtebaulichen Qualitäten, die durch eine Gestaltungssatzung vorgegeben werden sollen.

Mit anderen Worten: Die Richterin oder der Richter am Verwaltungsgericht fragt bei der Überprüfung von Bebauungsplänen, Gestaltungssatzungen, Veränderungssperren und Vorkaufsrechtssatzungen danach, von welchen städtebaulichen Gründen sich die Gemeinde hat leiten lassen. Kann die Gemeinde auf ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept, einen Rahmenplan oder ein (Einzelhandels)Konzept verweisen, kann sie regelmäßig beruhigter auf ein entsprechendes Verfahren sehen.



Landschaft bei Zöschingen

Mit Blick auf das ganzheitlichste städtebauliche Untersuchungsinstrument, das **Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept**, sind überdies noch folgende Vorteile herauszustellen:

- Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte sind in der Regel förderfähig und gleichzeitig auch die Eintrittskarte sowie die Voraussetzung für die Städtebauförderung.
- Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte werden i.d.R. durch externe Partner entwickelt und verfasst, was externen Sachverstand sowie Ideen von außen in die gemeindliche Planung einbringt.
- Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte verbessern häufig auch die Arbeitsabläufe zwischen Gemeinderat, Bürgermeister/in und Verwaltung, da man sich im ISEK-Entwicklungsprozess gemeinsam auf einen gleichen Wissensstand gebracht hat und gemeinsame Ziele formuliert hat.

Zum Schluss noch ein Beispiel der untersuchten Handlungsfelder sowie der aus der Untersuchung abgeleiteten Ziele und Maßnahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Wolnzach:



Demnach gilt: Lassen Sie sich nicht durch die teils sperrigen Begriffe abschrecken. Und keine Sorge, dass mit thematisch zielführend erstellten informellen Plänen und Konzepten lediglich Lyrik und städtebauliche Wunschbilder produziert werden. Das Gegenteil ist der Fall.

Entsprechende städtebauliche Ermittlungs- und Entscheidungsgrundlagen dienen der konkreten und guten Planungs- und Ortsentwicklungspraxis in unseren Städten und Gemeinden. Es handelt sich dabei eben gerade nicht um Papiertiger, die in Schubladen landen. Viele „best-practice-Beispiele“, wie das der Marktgemeinde Wolnzach können dies bestätigen.



Baulücke in Wertingen



Innerörtliche Entwicklungsflächen in Roggden (Stadt Wertingen)

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.

Werte im Bestand

Die Kommunen im Netzwerk haben daher 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 fundierte und strategische Entscheidungen für den vorausschauenden, haushälterischen Umgang mit Flächen in ihren Gemeindegebieten zu treffen.

Im Rahmen des LEADER-Projektes wurden sechs Kommunen als Vorreiter wahlweise bei Aufbau und Nutzung des Vitalitäts-Checks (VC) und der Flächenmanagement-Datenbank (FMD) unterstützt. Die Unterstützung erfolgt je nach Bedarf u.a. mit Handlungsanleitungen, Plausibilitätsprüfungen, fachlichen Beurteilungen und thematischen Karten zur Innen- und Siedlungsentwicklung.

Neben diesen sechs Kommunen haben zahlreiche weitere Gemeinden im Entwicklungsnetzwerk zeitgleich Ergebnisse zu Innenentwicklungspotenzialen sowie zur Eigentümeransprache bei Baulücken und Leerständen geliefert. Diese Erfassung wurde entweder im Rahmen eines Gemeindeentwicklungskonzepts mit Unterstützung des Amts für Ländliche Entwicklung oder durch die Städtebauförderung initiiert. In diesem Kapitel werden die Ergebnisse aus diesen 14 Netzwerkkommunen zusammengeführt und präsentiert.

Bau- und Umnutzungspotenziale konkret

Die detaillierte Erfassung der Innenentwicklungspotenziale zeigt, dass in erheblichem Umfang innerörtliche Baupotenziale vorhanden sind. Insgesamt wurden in den 14 Kommunen 2.262 Potenziale wie Baulücken, Leerstände oder geringfügig bebaute Grundstücke erfasst. Ein Großteil der innerörtlichen Potenziale entfällt auf Baulücken. Insgesamt umfassen diese 949 Baulücken eine Fläche von 102 ha, die durchschnittliche Größe liegt bei rund 1.153 m². Ein erhebliches Potenzial, bei deren Mobilisierung zahlreiche Neubaugebiete am Siedlungsrand eingespart werden könnten – zum Vorteil aller (s. Kapitel 1). 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-Ausschnitte). Die so visualisierten Innenentwicklungspotenziale führen in der Regel zu Überraschungen in den Stadt- und Gemeinderäten, die oftmals ein wesentlich geringeres Potenzial erwarten.



Leerstand in zentraler Lage in Lutzingen



Baulücken in Mörslingen (Gemeinde Finningen)

Innenentwicklungspotenziale* gesamt

Kommune	Anzahl	Fläche in ha
Bachhagel	146	15,8
Bächingen a.d. Brenz	112	12,9
Blindheim	113	13,1
Finningen	103	19,3
Haunsheim	148	19,6
Höchstädt a.d. Donau	208	39,2
Holzheim	226	37,2
Lauingen (Donau)	177	18,6
Lutzingen	39	4,4
Münsterhausen	190	31,1
Schwenningen	120	21,4
Syrgenstein	134	19,8
Wertingen	444	76,0
Wittislingen	102	13,4
Summe	2.262	341,7

Innenentwicklungspotenziale* nach Potenzialtyp

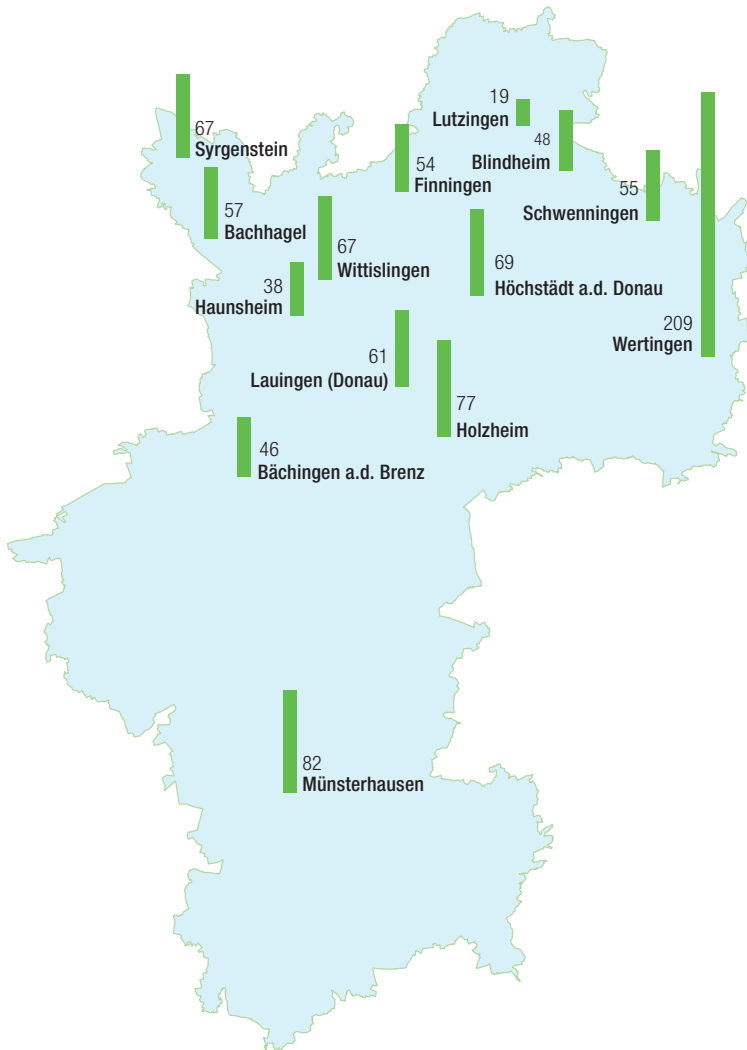
Potenzialtyp	Anzahl	Fläche in ha
Baulücke klassisch	949	101,6
geringfügig bebautes Grundstück	622	125,1
Wohngebäude leerstehend	156	13,88
Gewerbebrache	9	0,8
Gewerbebrache mit Restnutzung	41	3,2
Hofstelle leerstehend	87	15,7
Hofstelle mit Restnutzung	392	81,1
Infrastruktureinrichtung leerstehend	1	0,4
Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend	5	1,1
Summe	2.262	341,7

*theoretisches Potenzial, Erfassung durch die Kommunen bzw. Entwicklungslotsen

4 Ergebnisse – Potenziale im Bestand

Anzahl der Baulücken je Kommune

gesamt 949

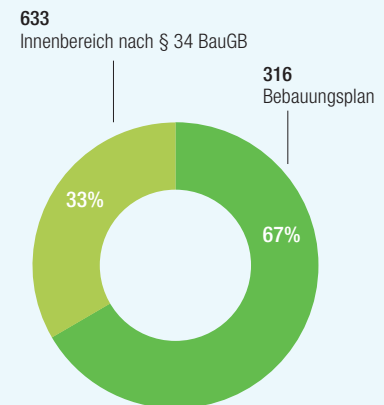


Innenentwicklungspotenziale je 100 Einwohner pro Kommune

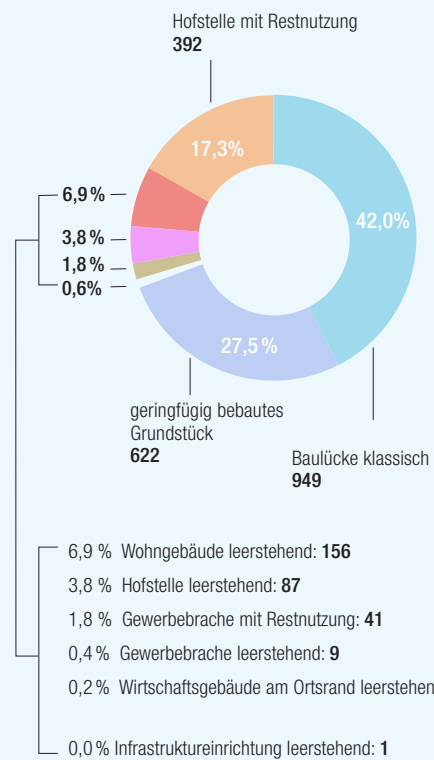
Bachhagel	2	6
Bächingen a.d.Brenz	3	8
Blindheim	3	6
Finningen	3	6
Haunsheim	2	9
Höchstädt a.d.Donau	1	3
Holzheim	2	6
Lauingen (Donau)	1	2
Lutzingen	2	4
Münsterhausen	4	9
Schwenningen	4	8
Syrgenstein	2	3
Wertingen	2	5
Wittislingen	3	4
gesamt	2	4

■ Baulücke je 100 Einwohner ■ Innenentwicklungspotenziale je 100 Einwohner

Baulücken nach Baurecht



Innenentwicklungspotenziale gesamt nach Potenzialtyp in Prozent



Gewerbebrache in Oberfinningen



”

Die Umsetzung einer Flächenmanagementdatenbank sowie der Bericht zum Vitalitäts-Check sind für uns wertvolle Arbeitsgrundlagen. Sie bilden das Fundament, um Maßnahmen einer zielgerichteten Ortsentwicklung sowie Nachverdichtung anstoßen zu können. Auch wenn in unserer Gemeinde erste Projekte erfolgreich umgesetzt werden konnten, ist es entscheidend, weiterhin nachhaltig über Bauen im Bestand, moderne Wohnangebote und deren Vorteile im Gespräch zu bleiben. Darüber hinaus ist die Bundes- und Landespolitik gefordert, den Kommunen entsprechende Instrumente an die Hand zu geben, um erfolgreich und vor allem nachhaltig Innentwicklung gestalten zu können.“

1. Bürgermeister Christian Weber, Lutzingen



Aufgelassene Hofstelle in Bächingen



Beispiel für Innenentwicklungskataster (Ausschnitt), Thema Baulücken (dunkelblau)

Die Netzwerkkommunen weisen eine besonders große Anzahl von Baulücken auf. Je nach Siedlungsentwicklung und Art der Baulandbevorratung (z. B. ohne Bauverpflichtung) zeigen sich unterschiedliche Bestände in den Kommunen (s. Karte).

Eine Auswertung nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten zeigt, dass der Großteil der Baulücken (67 %) in mit Bebauungsplan überplanten Siedlungsgebieten liegt. 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.

Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangsbedingungen und Strukturen der Kommunen sind die Zahlen zum Umfang der innerörtlichen Potenziale nur bedingt vergleichbar. Das heißt, Unterschiede bei der Gemeindegröße, Anzahl der Teilorte, Umfang und Vollständigkeit der erfassten Innenentwicklungspotenziale sind bei der Gegenüberstellung im Blick zu behalten. Die Vergleichbarkeit wird durch die Darstellung der erfassten Potenziale im Bezug zur Einwohnerzahl ermöglicht.



Beispiel für Innenentwicklungskataster (Ausschnitt), Thema: leerstehende Hofstellen (rot) inkl. bereits aktivierte Flächen (grün umrandet)



Grünqualitäten in der Stadt in Lauingen

Das realisierbare Potenzial

Bevor die erfassten Potenziale zur Nachverdichtung im Bestand berücksichtigt werden können, gilt es die Flächen unter verschiedenen Aspekten zu bewerten. Wesentliche Voraussetzung für die Mobilisierung von Grundstücken und Umnutzungen sind die Eigentümerinteressen, da sich die Potenzialflächen in der Regel im Privateigentum befinden.

Städtebauliche und ökologische Maßgaben 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 des Klimawandels (z. B. Vermeidung von Starkregenschäden, Minderung Hitzebelastung).

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 denen noch baurechtliche Vorgaben geschaffen werden müssen (Baurecht nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich).

Dort sind beispielsweise noch eine innere Erschließung oder Bodenordnungsmaßnahmen nötig. Mit dem Bebauungsplan muss eine Gemeinde lediglich über die Zulässigkeit eines Bauantrags entscheiden.

All diese Aspekte gilt es, als „Filterfaktoren“ zu berücksichtigen, um (kurzfristige) Aktivierungsmöglichkeiten zu ermitteln und in die verstärkte Innenentwicklung zu starten.



”

Ich bin froh, dass wir nun eine Übersicht der Potenzialflächen in unserem Gemeindegebiet haben.

Wir hatten natürlich unser Vor-Ort-Wissen, waren vom Umfang dann doch überrascht. Ohne Vitalitäts-Check wären wir das Thema nicht so systematisch angegangen. Und mit der Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer ist nun der Grundstein gelegt, um das Thema mehr Bauen im Bestand in die Köpfe zu bringen. Im Übrigen wird der Nachweis der Bestandsaufnahme und der Eigentümerinteressen ja auch von den Genehmigungsbehörden gefordert.“

1. Bürgermeister Jürgen Frank, Blindheim



Eigentümerinteressen im Blick

Auf Basis der zahlreich ermittelten Baulücken und Leerstände haben sich fünf Netzwerkkommunen für die Durchführung einer schriftlichen Eigentümeransprache Ende 2022 entschieden. Die Eigentümer/innen wurden mit einem kurzen, 2-seitigen Fragebogen direkt von den Bürgermeister/innen angesprochen. Dabei waren die Eigentümer zu keiner Auskunft verpflichtet (Freiwilligkeit).



Fragebogen-Inhalte

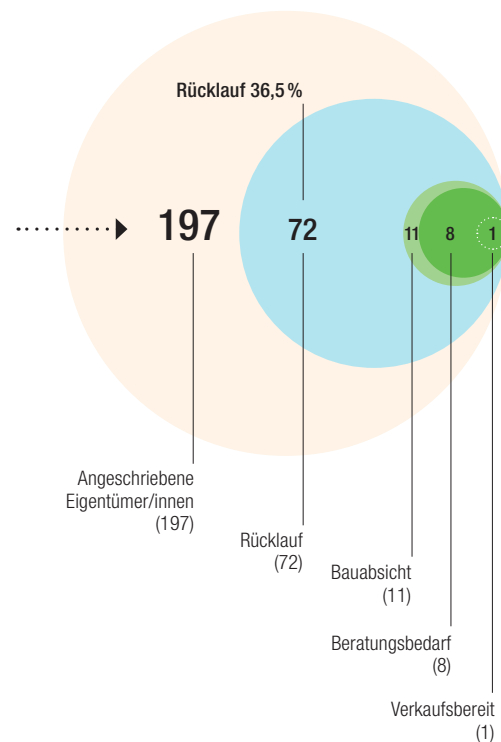
Eigentümeransprache zu folgenden Themen:

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

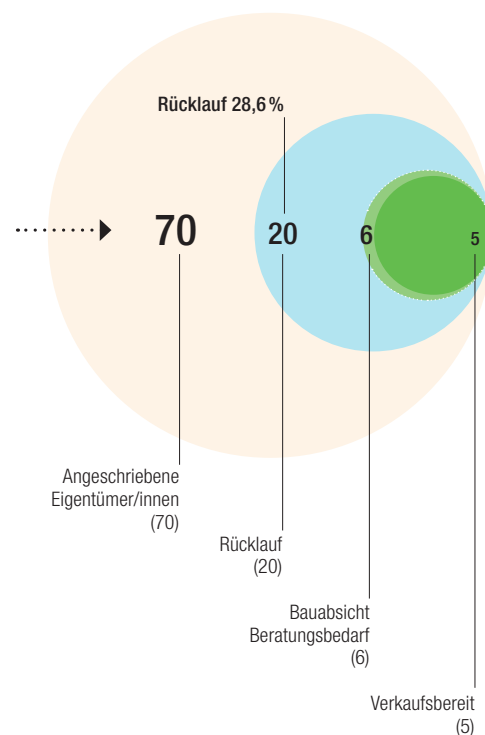
Vor dem Hintergrund, dass die Kommunen angehalten sind, haushälterisch mit Flächen und Finanzen umzugehen, ist eine Nachfrage bei den Eigentümer/innen gerechtfertigt. Zumal unbebaute Grundstücke in mit Bebauungsplan überplanten Bereichen teilweise vor Jahrzehnten mit öffentlichen Mitteln erschlossen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

Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass nur ein geringer Anteil der Eigentümer/innen in nächster Zeit eigene Bebauungsabsichten auf den erfassten Baulücken verfolgt (15,3 %). 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 von Baulückeneigentümer/innen prozentual gesehen gab es in Höchstädt an der Donau (52,4 %) und in Lutzingen (40,0 %).

Ergebnisse der Eigentümer/innenbefragung* bei Baulücken



Ergebnisse der Eigentümer/innenbefragung* bei Leerständen



* N = 5 Kommunen



Schulung bei der SDL in Thierhaupten

Warum braucht es Entwicklungslotsen?

Die Herausforderungen, denen sich Bürgermeister/innen und kommunale Verwaltung gegenübersehen, sind vielseitig und komplex. Besonders in ländlichen Gemeinden wird das Thema Innenentwicklung zunehmend dringender. Erschlossene Baulücken, ungenutzte Altbauten und das Fehlen von altersgerechtem Wohnraum sind nur einige der Aspekte, die Handlungsansätze erfordern.

In den 16 Mitgliedskommunen des Netzwerks „LEBEN und WOHNEN auf dem Land“ haben sich bereits 35 Entwicklungslotsen gemeldet, um bei dieser wichtigen Aufgabe Unterstützung zu leisten. Sie wollen dafür sorgen, dass die Innenentwicklungsziele ihrer Heimatgemeinden nicht nur formuliert, sondern auch aktiv vorangetrieben werden.

Ein Entwicklungslotse widmet sich vor Ort intensiv diesen Herausforderungen und agiert als Vermittler zwischen Bürger/innen und Kommune. In erster Linie dient er als Gesprächspartner zu Beginn eines Veränderungsprozesses. Er unterstützt aber auch grundsätzlich bei der Wohnraumentwicklung, berät über Fördermöglichkeiten und hilft bei der Beantragung von Genehmigungen, bevor er interessierte Bürger/innen an Fachleute bzw. Fachstellen weiterleitet.

Mit einem Entwicklungslotsen vor Ort wird die Vision einer lebendigen und gut entwickelten Gemeinde greifbar – für die Bürger/innen und die kommunalen Entscheidungsträger gleichermaßen.





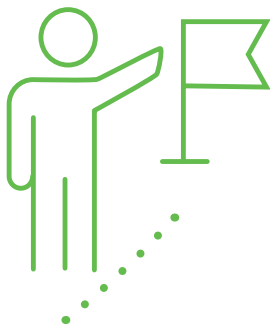
1. Modul mit Moderatorin Astrid Köppel

Wer kann Entwicklungslotse werden?

Die Antwort ist einfach: JEDER, der das Wohl seiner Gemeinde im Blick hat, gerne kommuniziert und sich in der Lage sieht, Mitbürger für neue Wege zu begeistern.

- JEDER, dem das Thema Wohnraumschaffung wichtig ist und der andere dabei unterstützen will, vorhandene Potenziale zu nutzen.
- JEDER, der bereit ist, sich in den Bereichen Wohnraumentwicklung, Genehmigungen und Fördermöglichkeiten weiterzubilden.
- JEDER, der gerne mit Menschen arbeitet, aktiv auf sie zugeht und sie dazu motiviert, selbst aktiv zu werden.
- JEDER, der Freude daran hat, seine Gemeinde lebenswerter zu gestalten und anderen als kompetenter Ansprechpartner zur Seite zu stehen.

Das Engagement als Entwicklungslotse erfordert keine formale Qualifikation, sondern vor allem Interesse und Leidenschaft für die Zukunft der Gemeinde.



Busexkursion der Entwicklungslotsen

Wie wird der Entwicklungslotse geschult?



Damit Entwicklungslotsen ihre Aufgaben bestmöglich erfüllen können, bietet unser Kooperationspartner, die Schule für Dorf- und Landentwicklung (SDL) in Thierhaupten, eine umfassende Schulung an. In mehreren Modulen, verteilt auf 4-5 Schulungstage wird fundiertes Wissen vermittelt, das speziell auf die Anforderungen in ländlichen Gemeinden zugeschnitten ist.

Die Schulungsinhalte umfassen:

- **Modul 1: Kommunikation und Vermittlung**
Verständliche Vermittlung von Innenentwicklungszielen und Sensibilisierung der Bevölkerung.
- **Modul 2: Baufachlicher Hintergrund und Baugenehmigung**
Grundlegendes Wissen zu baurechtlichen Fragestellungen und Genehmigungsverfahren.
- **Modul 3: Förderung und Erfahrungsberichte**
Kenntnis über Fördermöglichkeiten und deren sinnvoller Nutzung.
- **Modul 4: Alte Baugebiete NEU gedacht & Alte Hofstellen NEU genutzt**
Strategien zur Nachverdichtung und zur Umnutzung alter Hofstellen für eine moderne und dorfverträgliche Gestaltung.
- **Modul 5: Umgang mit Flächenmanagementdatenbank und Vitalitäts-Check**
Wertvolle Werkzeuge zur Analyse und Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten.

Informationen zu den
Entwicklungslotsen finden Sie hier





Busexkursion nach Irsee

Die Rolle des Entwicklungslotsen

Der Entwicklungslotse ist weit mehr als nur ein Berater. Er ist Bindeglied zwischen Bürgern und Kommune und nimmt eine zentrale Position in der Gestaltung der Zukunft ein. Seine Aufgaben umfassen:

- Aktiver Vermittler der Innenentwicklungsziele vor Ort:
Er sorgt dafür, dass die Ziele der Gemeinde nicht nur auf dem Papier existieren, sondern auch Realität werden.
- Bindeglied zwischen Bürgern und Kommune:
Der Entwicklungslotse agiert als Schnittstelle und erleichtert den Austausch zwischen den Beteiligten.
- Erstberater für Bürger/innen: Ob es um Fragen zur Wohnraumentwicklung, Genehmigungen oder Fördermöglichkeiten geht – der Entwicklungslotse ist der erste Ansprechpartner vor Ort.

Durch das Engagement der Entwicklungslotsen wird die Innenentwicklung nicht nur eine Aufgabe der Politik, sondern eine gemeinsame Anstrengung der gesamten Gemeinde. In enger Kooperation schaffen Politik und Entwicklungslotsen Raum für neue Möglichkeiten, lebendige Dörfer und eine starke Zukunft.

Von anderen lernen: Entwicklungslotsen auf Busexkursion im Allgäu

Im Herbst 2023 startete eine Gruppe interessierter Entwicklungslotsen aus dem Netzwerk „LEBEN und WOHNEN auf dem Land“ zu einer Busexkursion ins Allgäu, um sich erfolgreiche Beispiele der Innenentwicklung und Bürgerbeteiligung vor Ort anzuschauen. An drei Stationen berichteten Bürgermeister von ihren langjährigen Erfahrungen, Erfolgen und den Hindernissen, die sie auf ihrem Weg meistern mussten.

In Heimenkirch zeigte Bürgermeister Markus Reichart, wie die Gemeinde ein denkmalgeschütztes Gebäude in Eigenleistung saniert und ein altes Gasthaus zu Wohnraum umgestaltet hat. Auch die Sicherung eines Lebensmittelmarktes im Ortskern und langfristige Planungen für die Gemeinde wurden vorgestellt.

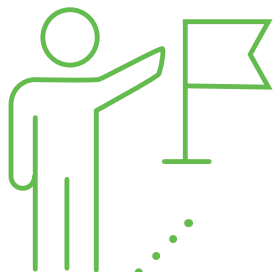
In Roßhaupten präsentierte Bürgermeister Thomas Pihusch Planungen für den Neubau eines Mehrgenerationenhauses im Ortskern, die Sanierung eines Pfarrhauses und die Umnutzung von Leerständen.

In Irsee berichtete Bürgermeister Andreas Lieb von der erfolgreichen Bürgerbeteiligung zur Anpassung alter Bebauungspläne und der Revitalisierung alter Bausubstanz.

Der Austausch solcher Best-Practice-Beispiele ist ein wichtiger Schritt für die Innenentwicklung im ländlichen Raum.

Roßhaupten





Entwicklungslotsen auf dem Fredlhof in Hochwang

Vor Ort lernen: Entwicklungslotsenstammtische – Afterwork-Treffen für innovative Wohnideen

Die Entwicklungslotsenstammtische im Netzwerk „LEBEN und WOHNEN auf dem Land“ bieten wertvolle Einblicke in kreative Wohnformen. Ein besonders inspirierendes Beispiel war der Besuch des Fredlhofs in Hochwang, einem erfolgreichen Mehrgenerationen-Wohnprojekt, das zeigt, wie gemeinschaftliche Wohnformen neue Perspektiven für ländliche Gemeinden schaffen.

Auch die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Hofstelle in Laugna beeindruckte: Hier entstanden attraktive kleine Wohneinheiten, die verdeutlichen, wie bestehende Bausubstanz in modernen Wohnraum umgewandelt werden kann.

Diese Afterwork-Treffen werden auch weiterhin stattfinden, um Entwicklungslotsen die Möglichkeit zu geben, innovative Wohnkonzepte und Umnutzungsprojekte kennenzulernen. So können wertvolle Ideen gesammelt werden, die sich auf die eigene Kommune übertragen und dort passend umsetzen lassen – für lebendige und zukunftsfähige Ortskerne.



Entwicklungslotsenstammtisch

”



Die Schule für Dorf- und Landentwicklung (SDL) unterstützt das Vorhaben, Entwicklungslotsen auszubilden, mit großer Freude und Überzeugung. Gerade in ländlichen Gemeinden ist das Thema Innenentwicklung von enormer Bedeutung, um den Ortskernen neues Leben einzuhauchen und attraktive Wohn- und Lebensräume zu schaffen. Es ist notwendig, Multiplikatoren vor Ort auszubilden, die als Bindeglied zwischen Kommune und Bürgerinnen und Bürgern agieren, um diese Ziele aktiv voranzutreiben. Mit unserem Schulungsprogramm möchten wir die Entwicklungslotsen dazu befähigen, konkrete Lösungen für die Herausforderungen ihrer Gemeinden zu finden und die Innenentwicklung in ihrer Region maßgeblich mitzugestalten.“

Theresa Schäfer, Geschäftsführerin - Schule der Dorf- und Landentwicklung Thierhaupten



Regionaltypische, renovierte Hofstelle im Ortskern von Schweningen



Gemeinschaftlich Wohnen in Münsterhausen

Der Neubau auf dem ehemaligen Keppeler-Anwesen verfolgt das Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens als Modellprojekt. In den 9 barrierefreien Wohnungen können Jung und Alt in einem generationenübergreifenden Umfeld leben. Mit zentraler Lage im Ortskern und dorfgerechter Gestaltung fördert das Projekt das soziale Miteinander und schafft bezahlbaren Wohnraum, der vorrangig an ortsansässige Interessenten vergeben wird.

Das Modellprojekt dient Donautal-Aktiv als Vorbild für innovative Wohnformen in ländlichen Regionen und zeigt, wie der demografische Wandel aktiv gestaltet werden kann.



Bauherr	Georg und Bernd Grimbacher GbR
Ort	Münsterhausen
Baujahr	Keppeler-Anwesen 19. Jhd.
Neubau	2022 – 2024
Baukosten	1.400.000 €
Unterstützung	aktive Begleitung durch die Gemeinde Münsterhausen LEADER-Förderung und KFW 40+

Beweggründe

Die enge Verbundenheit zur Heimatgemeinde und der Wunsch, die Ortsentwicklung positiv zu gestalten, führten zum Abriss des alten Keppeler-Anwesens und dem anschließenden Neubau. Die Gemeinde suchte Bauunternehmer, die bereit waren, das Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens umzusetzen. Die beiden Bauunternehmer aus Münsterhausen sahen als Projektträger die Gelegenheit, bezahlbaren Wohnraum für Jung und Alt zu schaffen, der den Zusammenhalt im Dorf stärkt.

Herausforderungen

Vorhandene Infrastruktur (Strom und Internet) war nicht für die Nachverdichtung im Ortskern ausgelegt.



Fazit

„Wir würden ein solches Bauvorhaben jederzeit wieder gemeinsam mit Donautal-Aktiv durchführen, denn der Bedarf an kleinen Wohnungen ist eindeutig vorhanden. Das hat sich in der kurzen Zeit des Betriebs bereits gezeigt. Die Wohnungen für Junge waren sehr begehrt, während die älteren Bewohner noch etwas Schwierigkeiten haben, den Schritt vom Haus zur Wohnung zu wagen. Hier wollen wir Erfahrungswerte liefern, die mit diesem Projekt gewonnen werden.“

Bernd Grimbacher



Alter Hof, neues Leben: Tradition erhalten, Zukunft gestalten

Das Objekt im Ortskern von Münsterhausen war früher eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Viehhaltung, umfasste ein Wohnhaus, Stall und Scheune. Nach der Umnutzung dient es nun als Wohnhaus mit teilgewerblicher Nutzung (Werkstatt) und Garagen. Die Bauherren haben die historische Substanz weitgehend erhalten: Giebel und Seitenwände blieben bestehen, der Dachstuhl wurde im alten Stil erneuert.

Das Wohnhaus wurde erweitert, das Erdgeschoss barrierefrei ausgebaut und der ehemalige Kuhstall abgerissen. Die neu gebauten Garagen und die Werkstatt passen sich stilistisch an das alte Anwesen an. Zudem besteht die Möglichkeit, im 2. Obergeschoss und über den Garagen zusätzliche Wohnungen mit eigenem Zugang auszubauen.



Bauherr	Sonja und Thomas Bergmiller
Ort	Münsterhausen
Baujahr	ehem. Landwirtschaft von 1880
Neubau	2010 – 2022; Einzug Wohnhaus 2013
Umbaukosten	650.000 € davon 450.000 – 500.000€ Materialkosten

Unterstützung

Amt für Ländliche Entwicklung (ALE): Beratung und Förderung im Rahmen der Dorferneuerung „Privatmaßnahme“. Landratsamt Günzburg: Beratung und Auszeichnung mit der Prämie „TOP-Sanierung des Jahres“. Gemeinde: Positives Standing zur Umsetzung des Projekts. Zimmerei Kalchschmid: Ihre fachliche Unterstützung im Umgang mit historischen Bauwerken war entscheidend für das Projekt.

Beweggründe

Der Wunsch, im Ortskern zu leben und den Erhalt charakteristischer Gebäude im schwäbischen Stil zu fördern, war ein zentraler Beweggrund für dieses Projekt. Für die Bauherren ist es wichtig, das Potenzial bestehender Gebäude im Ortskern zu nutzen, anstatt den Ort durch neue Baugebiete unnötig zu erweitern. Sie möchten ihren Heimatort bewahren und seinen traditionellen Charme erhalten.

Herausforderungen:

Der Denkmalschutz des benachbarten Gebäudes führte zu Verzögerungen aufgrund umfangreicher Abstimmungen. Zudem nahm die Suche nach einem passenden Objekt im Ortskern Zeit in Anspruch, da vielfach die generelle Bereitschaft der Vorbesitzer oder Inhaber geeigneter Immobilien fehlte.



Fazit



„Ja, wir würden das Projekt jederzeit wieder angehen. Wichtig ist, Durchhaltevermögen zu haben und sich nicht von anderen drängen zu lassen. Unser Rat an Nachahmer: Keine Illusionen hegen und die Tragweite des Vorhabens im Blick behalten. Das Ergebnis zeigt jedoch, dass es sich lohnt. Es ist ein gutes Gefühl, hier zu wohnen; das Anwesen hat Seele, und der Ortskern strahlt für uns eine besondere Atmosphäre aus, die uns wichtig ist.“

Familie Bergmiller



Begegnung und Erholung auf dem Naturhof Schön

In der Ortsmitte von Lutzingen wird ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen zu einem Naturhof mit Hofladen, einer Praxis für Gesundheitsberatung, Wohnungen und einem Café umgestaltet. Familie Schön legt dabei großen Wert auf nachhaltiges Bauen, setzt Naturmaterialien wie Mondphasenholz ein und nutzt alte Baumaterialien wieder. Zusätzlich werden zwei Tiny Houses errichtet, die Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste bieten.

Das Café mit integrierter Küche soll als Dorftreffpunkt und Veranstaltungsort dienen. Im Dachgeschoss entsteht ein großer Raum für Wellnesskurse, der auch von externen Anbietern genutzt werden kann. Der Hofladen bietet regionale Produkte und Wellnessartikel, und in der Gesundheitsberatungspraxis von Sonja Schön erhalten Besucher wertvolle Impulse für ein gesundes Leben.

Bauherr	Sonja und Tobias Schön
Ort	Lutzingen
Baujahr	ehem. Hofstelle – Wohnhaus ca. 1800; Stadl ca. 70er Jahre
Umbau/Neubau	2023 – 2024
Baukosten	700.000 €, zusätzlich sehr viel Eigenleistung
Unterstützung	LEADER und KFW Positive Unterstützung der Gemeinde.



Fazit

„Wir sind zuversichtlich, dass unser Konzept für den Naturhof erfolgreich sein wird, da bereits großes Interesse daran besteht. Deshalb würden wir das Projekt jederzeit wieder in Angriff nehmen.“

Unsere Erfahrung zeigt, dass ein gutes Konzept für Fördermittelanträge und Finanzierung entscheidend ist. Wichtig ist dabei zu wissen, dass die Fördermittel zwischenfinanziert werden müssen. Der Austausch mit Gleichgesinnten hat uns geholfen, bereits in der Planungsphase viele Aspekte zu berücksichtigen. Dank regionaler Baumaterialien hatten wir immer schnelle Lieferungen. Wir sind stolz auf das Erreichte und freuen uns darauf, bald die ersten Besucher begrüßen zu dürfen. Hoffentlich finden sich Nachahmer, um die regionale Identität weiter zu stärken.“

Familie Schön



Beweggründe

Die Bauherren möchten mit diesem Projekt zeigen, wie im Bestand nachhaltig gebaut werden kann. Ein wichtiger Aspekt ist es, regionale Produkte an einem Ort zusammenzuführen, um deren Nutzung zu fördern. Zudem liegt Familie Schön daran, das Leben und Wohnen auf dem Land attraktiver zu gestalten und die Lebensqualität im ländlichen Raum zu verbessern.

Herausforderungen

Hoher Verwaltungsaufwand aufgrund Vorschriften und Vorgaben (Brandschutz, Genehmigungen, Förderabwicklung, ...)

Vom Funktionsgebäude zum Wohnhaus – Umbau einer ehemaligen Bank im Ortskern

Nach der Schließung der ehemaligen Raiffeisenbank stand das Gebäude zum Verkauf. Ein privater Bauherr erkannte das Potenzial der zentralen Lage und entschied, das Objekt zu einem Familienwohnhaus mit einer kleinen Gewerbeeinheit umzubauen. Obwohl es auch Überlegungen gab, das Gebäude anderweitig etwa als Café zu nutzen, fiel die Wahl letztlich auf die Schaffung von Wohnraum. Der Umbau erfolgte mit viel Eigenleistung und hauchte dem Gebäude im Ortskern neues Leben ein. Dieses Projekt ist ein Best-Practice-Beispiel dafür, wie leerstehende Funktionsgebäude, die vielerorts durch Schließungen und Geschäftsaufgaben entstehen, neu und sinnvoll genutzt und damit attraktive Lebensräume geschaffen werden können. Zudem wurde der moderne Umbau unter Einhaltung der Vorgaben des Sanierungsgebiets realisiert, wodurch das Dorfbild harmonisch ergänzt wird.



Fazit

„Ja, wir hätten das Projekt schon früher angehen sollen. Der Umbau ist zwar aufwendig, doch das Wohngefühl in einem alten Gebäude mitten im Ort ist weitaus besser. Der Umbau ist insgesamt sehr gut gelaufen. Es ist wichtig, alle Fördermöglichkeiten auszuschöpfen, auch wenn man sich selbst auf die Suche begeben muss.“

Gislar Ickas, Bauherr aus Syrgenstein



Bauherr	Familie Ickas
Ort	Syrgenstein
Baujahr	ehem. Bankgebäude 70er Jahre
Umbau	2020 – 2022
Umbaukosten	keine Angaben
Unterstützung	KfW 85-Standard Fachliche Beratung und Unterstützung im Rahmen des Sanierungsgebietes durch die Gemeinde Syrgenstein

Beweggründe

Die Bauherren erkannten das große Potenzial des Objekts durch die zentrale Lage mitten im Ort. Die gute Bausubstanz des Gebäudes bot eine solide Grundlage für die Sanierung.

Herausforderungen:

Die Auflagen im Sanierungsgebiet führten zu bürokratischen Hürden. Zudem mussten die Fördermittel eigenständig recherchiert werden, da es keine zentrale Beratungsstelle gibt, die eine umfassende Unterstützung hinsichtlich bestehender Programme wie KfW, Städtebauförderung, gemeindlicher Programme und sonstiger Fördermöglichkeiten bietet.

Seniorenwohnungen Oberwiesenbach

Das Projekt dient als Best-Practice-Beispiel für Donautal-Aktiv, um private Investoren zu ähnlichen Vorhaben zu motivieren. Dieses Projekt zeigt, wie durch eine private Initiative 11 barrierefreie Wohneinheiten (Wohnflächen zwischen 32 und 62 m²) mit einer Aufzuganlage und einem großen Gemeinschaftsraum in einer ländlichen Umgebung geschaffen wurden. Die Bauherren konnten durch dieses Projekt ihrer Dorfwirtschaft ein weiteres Standbein verschaffen und gleichzeitig altersgerechte Wohnungen für Senioren in ihrer Heimatgemeinde anbieten. Das Projekt erfüllt den KfW 40 plus Standard für Energieeffizienz, zur Beheizung werden Pellets genutzt. Die Bewohner können Mittagsverpflegung und haushaltsnahe Dienstleistungen der Gastwirtschaft nutzen, die ebenfalls der Betreiberfamilie gehört. Die bedarfsgerechte Versorgung der Bewohner durch einen örtlichen Pflegedienst war von Anfang an Teil der Konzeptidee. Durch die frühe Unterstützung des Pflegedienstes, ist dieser Service fester Bestandteil des Gesamtkonzeptes.



Bauherr	Familie Konrad-Steidle
Ort	Oberwiesenbach
Baujahr	Neubau 2020 – 2021
Unterstützung	LEADER Positive Unterstützung der Gemeinde

Beweggründe

Die Bauherren möchten barrierefreien Wohnraum schaffen, um altersgerechte Wohnungen für Senioren in ländlicher Umgebung anbieten zu können. Dies soll der Vereinsamung älterer Mitbewohner entgegenwirken und ein positives gemeinschaftliches Wohnen auf dem Land fördern.

Herausforderungen

Die Suche nach mobilen Dienstleistern wie Ärzten, Therapeuten, Fußpflegern und Friseuren auf dem Land stelle eine erhebliche Hürde dar.



Fazit

„Unsere Projektidee einer Seniorenwohnanlage gemäß dem Motto: „Barrierefrei, gut versorgt & in Geselligkeit; Gut und gerne leben auf dem Land – ein Leben lang“, konnten wir genau so umsetzen. Unsere Mieter schätzen den Komfort einer barrierefreien Wohnanlage in ländlicher Umgebung. Durch die Passivhausbauweise konnten wir energieeffizienten Wohnraum, in nachhaltiger Bauweise schaffen. Die ausgewogene Essensversorgung durch die naheliegende Gastwirtschaft rundet das Angebot ab. Seit der Eröffnung im Juli 2021 sind alle Wohnungen von Senioren bewohnt, die sich in der dörflichen Struktur sehr wohl fühlen.“ Familie Konrad-Steidle

Einblicke in die Förderung von Wohnraum

Die Infoveranstaltung zur Umnutzung wenig genutzter Hofstellen und Leerstände zog großes Interesse auf sich. Ziel der Veranstaltung war, die vielfältigen Möglichkeiten aufzuzeigen, wie bestehende Gebäude im ländlichen Raum für dringend benötigten Wohnraum umgewandelt werden können. Organisiert wurde die Veranstaltung in Kooperation mit dem Bayerischen Bauernverband, den Landkreisen Dillingen und Günzburg und weiteren regionalen Partnern.

Mit über 100 Teilnehmern – 60 per Livestream und 40 vor Ort – verdeutlichte die Veranstaltung die hohe Nachfrage zu diesem Thema. Die Regierung von Schwaben präsentierte die

verschiedenen staatlichen Förderprogramme, insbesondere für sozialen Wohnungsbau. Angesichts der neuen Einkommensgrenzen ist diese Art der Wohnraumschaffung besonders attraktiv: Rund 60 % der Bevölkerung können danach als Mieter von gefördertem Wohnraum profitieren. Demgegenüber hemmt das negative Image des sozialen Wohnungsbaus private Investitionen, obwohl viele Eigentümer von diesen Fördermitteln Gebrauch machen könnten.

Um geförderten Wohnraum zu schaffen, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein:

Voraussetzungen



- Mindestens drei Wohneinheiten
- Barrierefreiheit
- Sozialbindung von 25, 40 oder 55 Jahren

Förderhöhe und Zuschüsse



Grundförderung
600 Euro pro Quadratmeter



Zuschläge für nachhaltiges Bauen
bis zu 100 Euro pro Quadratmeter



Zuschläge für Bauvorhaben im Ortskern
bis zu 100 Euro pro Quadratmeter und zinsgünstige Darlehen

Umnutzung und Modernisierung einer Hofstelle in Stättling





Weitere Fördermöglichkeiten umfassen das Bayerische Modernisierungsprogramm, die Bayerische Holzbauförderung sowie die Städtebauförderung (z.B. „Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen“). Bei allen Förderungen zur Schaffung von Wohnraum ist eine Kombination mit der Förderung der energetischen Sanierung durch die KfW möglich.

Die Veranstaltung bot auch konkrete Praxisbeispiele: Bernhard Braunmüller, Landwirt aus Stätzing, stellte die Umnutzung seines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens vor, während Tobias Schön aus Lutzingen seinen Umbau in Holzbauweise präsentierte. Beide berichteten von den vielfältigen Möglichkeiten der Umnutzung und der hohen Nachfrage nach Wohnraum auf dem Land.



Die Veranstaltung verdeutlichte, dass ungenutzte Hofstellen ein enormes Potenzial für die Schaffung von Wohnraum bieten und die Nachfrage nach derartigen Projekten in ländlichen Regionen groß ist. Gleichzeitig wurden jedoch auch die Grenzen aus steuerlicher und baurechtlicher Sicht aufgezeigt.

Investitionen in HOFSTELLE LOHNEN SICH!
Dokumentation der Veranstaltung finden Sie hier



”

Die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken eröffnet eine wertvolle Chance, die Strukturen in unseren ländlichen Gemeinden zu stärken und bietet zugleich eine weitere Möglichkeit zur Diversifizierung unserer landwirtschaftlichen Unternehmen. Wir freuen uns, gemeinsam mit Donautal-Aktiv dieses wichtige Thema weiter voranzubringen und werden auch in Zukunft gemeinsame Veranstaltungen planen.“

Annett Jung, Kreisbäuerin Dillingen und LFA Diversifizierung Schwaben



Umfrage bestätigt: Die Mehrheit möchte im Alter selbstbestimmt wohnen – viele sind offen für Veränderungen

Donautal-Aktiv führte im Rahmen der Verbrauchermesse WIR 2024 und online eine Umfrage zum Thema „Wie möchten Sie im Alter wohnen?“ durch. 284 Bürgerinnen und Bürger beteiligten sich und lieferten wertvolle Einblicke in die Wohnwünsche der ländlichen Bevölkerung im Alter. Als Anreiz wurden ein Kochkurs „Leichte Küche im Alter“, angeboten von der Staatlichen Landwirtschaftsschule Wertingen-Nördlingen, sowie ein Gutschein für eine Architektenberatung zur altersgerechten Wohnraumgestaltung verlost.



Verbrauchermesse WIR



Kochkurs

Umfrageergebnisse:

Selbstbestimmtes Wohnen im Vordergrund

Die Umfrage zeigte deutlich, dass eine große Mehrheit der älteren Bürgerinnen und Bürger auch im Alter in ihrer gewohnten Umgebung selbstbestimmt wohnen möchte. Doch gleichzeitig besteht bei vielen die Bereitschaft, ihre Wohnsituation anzupassen oder bei Bedarf in eine alternative Wohnform vor Ort zu wechseln.

Im Detail ergaben sich folgende Erkenntnisse:

(Mehrfachnennungen waren bei der Umfrage möglich)

82% der Befragten wünschen sich, ihre aktuelle Wohnung dauerhaft zu nutzen, wobei sie bei Bedarf von der Unterstützung durch Familie oder externer Hilfen ausgehen.

66% der Befragten wären parallel dazu bereit, für das Alter umzuziehen. Besonders gefragt sind dabei Senioren-Wohngemeinschaften (43%) sowie betreutes Wohnen in der Nähe (56%).

63% sind offen dafür, ihre derzeitige Wohnung altersgerecht anzupassen. Hierbei könnten sich 36% einen Umbau vorstellen, um Teile des Hauses zu vermieten, 40% favorisieren das Konzept vom Mehrgenerationenwohnen oder einer Senioren-WG. Immerhin 33% ziehen einen Wohnungstausch in Betracht (zum Beispiel in eine kleinere, barrierefreie oder zentral gelegene Wohnung).

Chancen für neue Wohnformen

Die Ergebnisse verdeutlichen den Bedarf an alternativen Wohnformen wie betreutem Wohnen und Senioren-Wohngemeinschaften im ländlichen Raum. Gleichzeitig besteht Potenzial, Immobilieneigentümer bei der altersgerechten Umgestaltung ihrer Häuser zu unterstützen, um barrierefreie Wohnräume zu schaffen und die Lebensqualität der älteren Bevölkerung zu verbessern.



Architektenberatungsgutschein



Fazit und Ausblick

Die Umfrage zeigt, dass die ältere Generation im ländlichen Raum grundsätzlich im traditionellen Bild vom Wohnen im Alter verwurzelt ist. Gleichzeitig besteht bei einem Teil der Befragten der Mut zu Neuem. Donautal-Aktiv wird diese Erkenntnisse nutzen, um gemeinsam mit dem Netzwerk zukunftsfähige Wohnkonzepte zu entwickeln und die Pioniere neuer Wohnformen tatkräftig zu unterstützen.



„LEADER ist genau für solche Initiativen gemacht, die die Entwicklung des ländlichen Raums voranbringen. Wir unterstützen Projekte, die innovative Lösungen für die Zukunft schaffen und dabei die Lebensqualität der Menschen in unseren Gemeinden verbessern. Diese Umfrage zeigt eindrucksvoll, wie wichtig es ist, neue Wohnkonzepte zu entwickeln und bestehende Strukturen anzupassen. Mit kreativen Ideen und einer starken Zusammenarbeit können wir den ländlichen Raum zukunftsfähig gestalten – und das am besten gemeinsam. LEADER steht hinter Projekten, die den Wandel aktiv angehen und auf die Bedürfnisse der Bevölkerung eingehen.“

Erich Herreiner; LEADER-Koordinator AELF Nördlingen-Werdingen

Hier finden Sie
die Dokumentation zur Umfrage



284 Teilnehmer haben mitgemacht

Ich möchte meine aktuelle Wohnung
dauerhaft nutzen

82%

evtl. mit Unterstützung meiner Familie

64%

evtl. mit fremder Unterstützung

39%

Ich kann mir vorstellen umzuziehen

66%

bevorzugt in eine:

Senioren-WG in meinem Ort

43%

Wohnung mit Betreuung, so nah wie möglich

56%

Wohnung mit Betreuung, egal wo

10%

Ich würde gern mein aktuelles
Wohnumfeld anpassen

63%

und könnte mir vorstellen:

mein Haus umzubauen und teils zu vermieten

38%

Mehrgenerationen-Wohnen oder eine
Senioren-WG anzubieten

40%

meine aktuelle Wohnung zu tauschen

33%

(Mehr Nennung möglich)

DANKE!

Wie möchten Sie
im Alter wohnen?



Gemeinsam für eine erfolgreiche Innenentwicklung

Das gemeinsame Agieren innerhalb unseres Netzwerks hat gezeigt, dass durch Kooperation und Austausch ein starkes Bewusstsein für das wichtige Thema der Innenentwicklung geschaffen werden kann. Die ersten Grundlagen sind geschaffen: Erhebungen zu Flächenpotenzialen wurden durchgeführt und Entwicklungslotsen ausgebildet. Diese sind nun bereit, in ihren Gemeinden aktiv zu werden. Jetzt geht es darum, die gesammelten Ideen und Maßnahmen in die Tat umzusetzen und den Wandel zu gestalten.

Architektenberatungsgutscheine für Privateigentümer

Im LEADER-Folgeprojekt soll insbesondere Privateigentümern geholfen werden, das Potenzial ihrer leerstehenden oder untergenutzten Immobilien zu erkennen und zu nutzen. Hierzu werden von den Mitgliedskommunen Beratungsgutscheine für Architekten zur Verfügung gestellt, die es den Eigentümern ermöglichen, sich kostenlos von Fachleuten beraten zu lassen. Architekten können aufzeigen, welche Möglichkeiten es gibt, die Immobilien zu renovieren, umzubauen oder sogar komplett neue Wohnformen zu schaffen. Dies eröffnet nicht nur Chancen für die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum auf dem Land, sondern auch die Möglichkeit, durch Vermietung zusätzliche Einkommensquellen zu generieren.



Entwicklungslotsen – Ansprechpartner vor Ort

Leerstand oder ungenutzter Raum in einem Gebäude wird vielfach nicht als Defizit wahrgenommen. Darum besteht selten ein Antrieb, diesen Zustand zu ändern. Die durch das Netzwerk ausgebildeten Entwicklungslotsen, die eng mit ihren Kommunen zusammenarbeiten, können dazu ein Schlüssel sein. Sie stehen den Bürgerinnen und Bürgern als vertrauensvolle und kompetente Ansprechpartner zur Seite. Direkte Beratung sowie Vermittlung zu Fachleuten und behördlichen Ansprechpartnern gehören zu ihren Kernaufgaben. So wird sichergestellt, dass Bürgerinnen und Bürger bestmöglich bei ihren Projekten unterstützt werden.

Enger Austausch mit den Akteuren im ländlichen Raum

Die enge Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren im ländlichen Raum – wie dem Amt für Ländliche Entwicklung, den Integrierten Ländlichen Entwicklungen (ILEs), der Städtebauförderung, den Bauämtern der Landkreise Dillingen und Günzburg sowie den Landräten – hat das Netzwerk in den letzten drei Jahren entscheidend gestärkt. Der regelmäßige Austausch und die gegenseitige Abstimmung ermöglichen ein koordiniertes, gemeinsames Handeln zum Wohle unserer Region. Da alle das gleiche Ziel verfolgen – die positive Weiterentwicklung unserer Heimat – kann jeder Akteur mit seinen spezifischen Mitteln zum Erfolg beitragen und so das Netzwerk weiter voranbringen.

Öffentlichkeitsarbeit und Infoveranstaltungen

Die Öffentlichkeitsarbeit bleibt ein zentraler Bestandteil im Entwicklungsnetzwerk. Infoveranstaltungen zu Themen wie „Neue Wohnformen“ oder „Umnutzung von Hofstellen“ werden auch in Zukunft angeboten, um das Thema weiter ins Bewusstsein zu rücken. Entwicklungslotsenstammtische bieten weiterhin eine hervorragende Möglichkeit zum Austausch von Erfahrungen. Hier können gelungene Praxisbeispiele aus der Region vorgestellt werden, von denen alle Beteiligten lernen. Nach dem Motto „Voneinander lernen und gute Beispiele für die eigene Kommune interpretieren“ soll dieses Format auch zukünftig zur Inspiration und Vernetzung beitragen.

Ausbau des Netzwerks

Ein weiterer Baustein des Folgeprojekts ist der Ausbau des Netzwerks. Ziel ist es, noch mehr Kommunen aus den Landkreisen Dillingen und Günzburg von dieser Idee zu überzeugen, um von der Stärke des gemeinschaftlichen Handelns zu profitieren. Neumitgliedern wird die Möglichkeit geboten, sämtliche Elemente – von der Erhebung der Flächenpotenziale bis zur Ausbildung neuer Entwicklungslotsen – zu durchlaufen und sich in das Netzwerk einzubringen.

Langfristiger Erfolg durch Ausdauer

Erfahrungen aus anderen Regionen haben gezeigt, dass das Thema Innenentwicklung einen langen Atem braucht. Doch mit der nötigen Geduld und Engagement kann gemeinsam viel erreicht werden. Erste Erfolge sind bereits sichtbar, in den kommenden Jahren wird noch viel mehr entstehen!

Alle Informationen zum Netzwerk
finden Sie hier



”

Wir blicken mit großer Freude auf die zukünftige Zusammenarbeit und hoffen, dass sich noch mehr Kommunen dem Netzwerk anschließen und das Potenzial der Innenentwicklung für sich entdecken. Gemeinsam können wir das Leben und Wohnen auf dem Land nachhaltig gestalten und unsere Heimat zukunftsfähig weiterentwickeln.“

Leo Schrell, 1. Vorsitzender Donautal-Aktiv e.V.

Bayerische Architektenkammer

Projektsuche vorbildhafte Projekte in Bayern

www.byak.de/planen-und-bauen/projektsuche-alle-projekte.html

Bayerische Architektenkammer

Beratungsstelle Barrierefreiheit

<https://www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-barrierefreiheit.html>

Bayerische Staatsregierung (StMUV)

Informationen zum Flächensparen in Bayern

www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/index.htm#

Bayerische Staatsregierung (StMUV)

Best-Practice-Sammlung Flächensparen und Innenentwicklung

www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/bestpractice/index.htm

Bayerische Staatsregierung (StMWi)

Bayerische Flächensparoffensive

www.flaechensparoffensive.bayern

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung 2020

Dokumentation Gemeinschaftliche Wohnvorhaben für alle Lebenslagen: Ein Handlungsleitfaden für erfolgreiche Wohnprojekte in ländlichen Gemeinden

Bundesstiftung Baukultur

Baukulturbericht 2018/19: Erbe – Bestand – Kultur

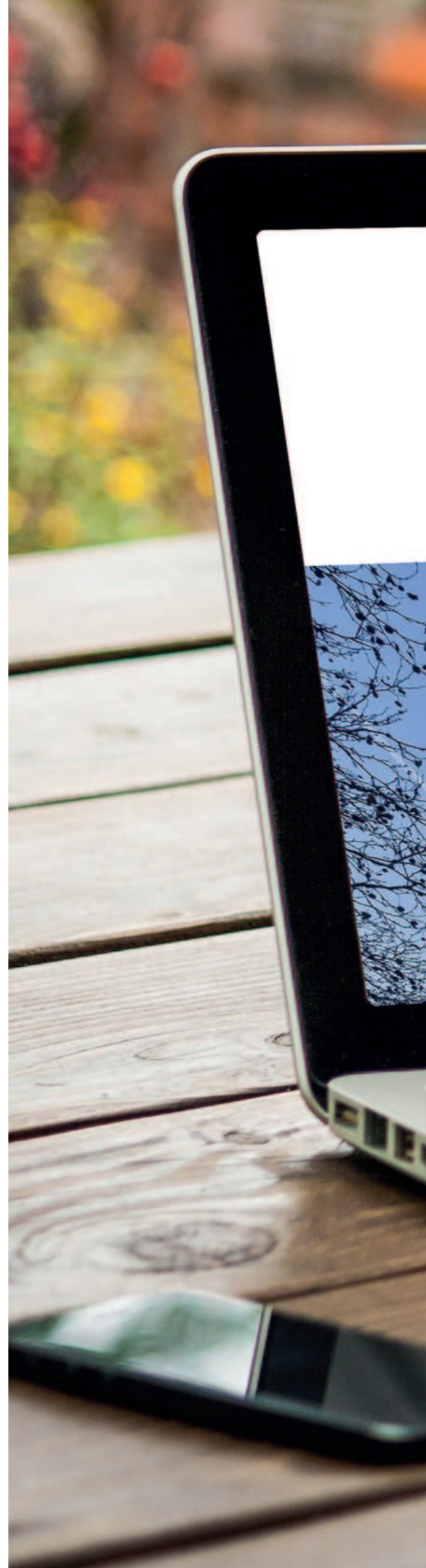
<https://publikationen.bundesstiftung-baukultur.de/baukulturbericht-2018-19>

Infoportal Ländlicher Raum und Landentwicklung

www.infoportal-land.de

Horeldt, Müller-Herbers, Wunder 2021

Ortskern aktiv! Wege zu einer nachhaltigen Innenentwicklung



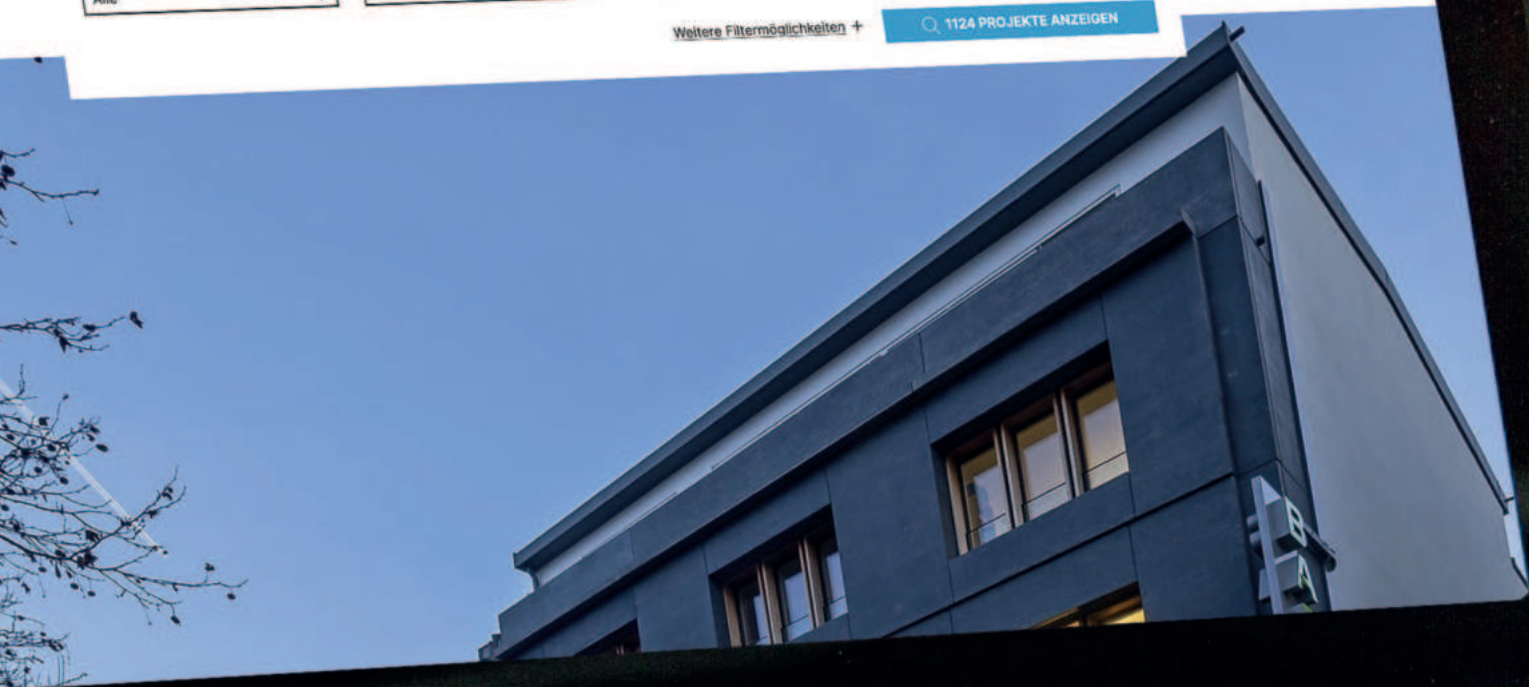


Projektsuche

☒ Alle	☐  Architektforen	☐  Bauen im Bestand	☐  artouro	
Typologie Alle	Regierungsbezirk Alle	Standort PLZ oder Ort	Umkreis 10 km	Freitextsuche Suchbegriff(e) eingeben

Weitere Filtermöglichkeiten +

1124 PROJEKTE ANZEIGEN







**Ihr Ansprechpartner
bei Donautal Aktiv e.V.**

Team Regionalentwicklung
Donautal Aktiv e.V.
Hauptstraße 16
89431 Bächingen
Tel. 07325 95 101 20
regionalentwicklung@donautal-aktiv.de

Ihre Ansprechpartner und Entwicklungslotsen
vor Ort finden Sie auf unserer Homepage
unter:
<https://www.donautal-aktiv.de/ansprechpartner-und-entwicklungslotsen-vor-ort>



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschafts-
fonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

