



Belebte Substanz

Baufibel für die Ortskerne

Gemeinden Alerheim – Deiningen – Wechingen

Integrierte Ländliche Entwicklung Mittleres Ries

Kommunales Förderprogramm „Lebendige Ortskerne“





Belebte Substanz Baufibel

und kommunales Förderprogramm
„Lebendige Ortskerne“

für die Gemeinden Alerheim – Deiningen – Wechingen
Integrierte Ländliche Entwicklung Mittleres Ries

Herausgegeben von den Gemeinden Alerheim,
Deiningen und Wechingen.

Mit Unterstützung des Amtes für Ländliche Entwicklung
Schwaben im Rahmen der Integrierten Ländlichen
Entwicklung (ILE).



INHALT

VORWORT	der 1. Bürgermeister	4
ORTSBILD UND PRÄGUNGEN		6
	Ortsbild	7
	Prägungen	9
	Örtliche Haustypen und Baustrukturen	11
ORTSRÄUMLICHE GRUNDSTRUKTUREN		13
	Gebäudestellung	14
	Dachform	15
	Maßstäblichkeit und Dichte	16
	Bezug zur Straßenseite	18
GESTALTUNGSDetails		21
	Fassaden und Fensteröffnungen	22
	Dachgestaltung	24
	An- und Zubauten	26
	Hofräume	27
BEISPIELHAFTE LÖSUNGSANSÄTZE		29
	Neuinterpretation dörflicher Wohnqualität	30
	Vorzüge und Grundprinzipien	32
	Umbaustudien	34
	Ersatz- und Neubauten	37
FÖRDERUNG UND BERATUNG		38
	Wie funktioniert das kommunale Förderprogramm?	39
	Beratungsangebot	43
	Antragsformular	44
	Kommunales Förderprogramm	48
	Bildnachweis, Quellen	52
	Impressum	53

GEMEINSAMES VORWORT DER BÜRGERMEISTER DER GEMEINDEN ALERHEIM, DEININGEN, WECHINGEN

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger aus Alerheim, Deiningen und Wechingen,
liebe Mitstreiter und Mitgestalter für lebendige Ortskerne in unseren Heimatgemeinden,

die Gemeinden Alerheim, Deiningen und Wechingen haben sich in der Arbeitsgemeinschaft „Mittleres Ries“ dazu entschlossen, im Rahmen eines gemeinsamen Vorhabens zur Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) enger zusammen zu arbeiten. Hierbei stellt die Entwicklung der Ortskerne einen Schwerpunkt unserer gemeinsamen Aktivitäten dar.

Um die Entwicklung „lebendiger Ortskerne“ mit einem konkreten Angebot zu fördern, wurde ein **kommunales Förderprogramm** mit einem **begleitenden Beratungsangebot** entwickelt.

Mit dem kommunalen Förderprogramm und dem Beratungsangebot unterstützen die drei Gemeinden ihre Bürger mit finanziellen und personellen Mitteln, um Investitionen zur Belebung vorhandener Bau- und Flächensubstanz in den Ortskernen zu binden.

Aufgrund der teilweise herausragenden Ortsbildqualitäten in den Ortskernen der drei Gemeinden wird begleitend zum kommunalen Förderprogramm ein Beratungsangebot angeboten, um interessierte Bauherren bei dorfgerechten Lösungen zu unterstützen. Hierfür hat sich ein Beraterkreis mit erfahrenen Bauexperten aus den drei Gemeinden gebildet.

Ziel ist eine behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen ortsräumlichen „Grundstrukturen“, weshalb auch die Gestaltung der Gebäude für die Inanspruchnahme des kommunalen Förderprogramms von Bedeutung ist.

Um dies zu veranschaulichen, rundet die vorliegende **Baufibel** mit Praxisbeispielen das Unterstützungsangebot ab. Diese versteht sich als ein Leitfaden, um das aufgelegte Förderprogramm bestmöglich anwenden zu können.

Wozu eine Baufibel?

Die Baufibel bildet mit ihren Empfehlungen die Grundlage für die Anwendung des kommunalen Förderprogramms mit Beratungsangebot sowie für die Vergabe von konkreten Fördermitteln.

Um die Eigentümer und Bauherren über die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen einer Förderung zielgerichtet zu informieren, umfasst die Baufibel folgende Bausteine:

Zum Thema **Bauen und Umbauen in den Ortskernen** werden Grundlagen, positive Beispiele und Empfehlungen dargestellt, wie Gebäude und Freiflächen ortsverträglich gestaltet und weiterentwickelt werden können.



Für die Anwendung des kommunalen Förderprogramms wurden zwei Ebenen unterschieden:

- Die ortsräumlichen Grundstrukturen, die für das „Gefüge“ unserer Ortskerne von grundlegender Bedeutung sind. Hierzu zählen die Gebäudestellung, die Dachform sowie die Maßstäblichkeit. Diese Parameter sind ausschlaggebend, ob und wie sich Gebäude in die vorhandenen Strukturen behutsam einfügen. Deshalb werden diese im Sinne von „Pflichtparametern“ im Rahmen der Beratung und Förderung in besonderer Weise berücksichtigt.
- Die Gestaltungsdetails, die aufbauend auf das Gefüge für das „Gesicht“ der Ortskerne eine zusätzliche Rolle spielen. Dies betrifft u. a. die Dach- und Fassadengestaltung, die Ausgestaltung von An- und Zubauten sowie von Hofräumen. Diese haben den Charakter von ergänzenden „Kürparametern“.

Der Baustein **Förderung** erläutert wie das kommunale Förderprogramm und das Beratungsangebot in der Praxis funktionieren. Hierzu sind u. a. die erforderlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen der Förderung, wie z. B. Fördermaßnahmen, Förderhöhe, Förderantrag und Ansprechpartner dargestellt.

Insgesamt zeigt die BauFibel positive Beispiele und Empfehlungen, wie die Ortskerne gleichzeitig belebt und behutsam entwickelt werden können. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Substanz in der unverwechselbaren Art und Weise in Verbindung mit effektivem Nutzen für die Eigentümer und Bewohner stehen hierbei im Vordergrund.

Nun ist es an Ihnen, das kommunale Förderprogramm mit Leben zu füllen und somit einen wichtigen Beitrag zur Belebung unserer Ortskerne zu leisten.

Ihre Bürgermeister

Christoph Schmid,
1. Bgm. Gemeinde Alerheim

Wilhelm Rehlau,
1. Bgm. Gemeinde Deiningen

Klaus Schmidt,
1. Bgm. Gemeinde Wechingen

ORTSBILD UND PRÄGUNGEN



ORTSBILD

DAS GANZE IM BLICK

Das Ortsbild umfasst das Erscheinungsbild eines Ortes. Dazu zählt der gesamte Raum, also neben den Häusern und Gebäuden auch die privaten Vorbereiche und Gärten sowie die öffentlichen Straßen, Plätze und Freianlagen. Über die Jahrhunderte betrachtet haben sich die Ortskerne immer wieder verändert und weiterentwickelt.

Trotz dieser Veränderungen sind in den Ortskernen der drei Gemeinden die charakteristischen Grundstrukturen als ein baukulturelles Erbe immer noch prägend. Für das dörfliche Ortsgefüge sind vor allem die typischen An-

ger- und Straßenräume mit den giebelständigen Häusern sowie die schmale Parzellenstruktur mit den langgestreckten Hofanlagen kennzeichnend.

Diese wiederholt auftretenden Merkmale münden in einer herausragenden „regionalen Baukultur“. Damit verbinden sich vertraute Bilder wie die giebelständige Lage der Gebäude zur Straße, die steilgeneigten Satteldächer oder die Anger- und Grünstrukturen entlang der Straßen. Diese ergeben unverwechselbare Ortskerne, die eine kontinuierliche Weiterentwicklung in Abgrenzung zu kurzfristigen Modeerscheinungen fordern.



Für das Ortsbild sind der Eindruck als Ganzes bzw. das Zusammenspiel der verschiedenen Teilbereiche von Bedeutung. Wie in der Musik ergeben einzelne Töne oder die Summe von Tönen noch keine Melodie, diese entsteht erst durch eine bestimmte, charakteristische Abfolge von Tönen. Demnach ergibt auch die Qualität oder Harmonie des Ortsbilds nicht nur das eine oder andere schön gebaute Haus, sondern die Einbettung in die Straßenräume und in das Ortsbild insgesamt. Jeder der sich mit dem Thema Bauen und Umbauen in den Ortskernen beschäftigt, sollte wissen, dass er nicht nur sein eigenes Anwesen gestaltet, sondern auch den Ort und das Ortsbild mitgestaltet.

Um dies zu erreichen, ist ein geeignetes „Handwerkszeug“ wie das kommunale Förderprogramm hilfreich, um die Qualität der Ortskerne zu erhalten und weiter zu entwickeln. Sich den unverwechselbaren Charakter des eigenen Ortes zu vergegenwärtigen und diesen behutsam weiter zu entwickeln, ist Ausdruck eines funktionierenden Gemeinwesens.



PRÄGUNGEN

GEWACHSENE STRUKTUREN ALS POTENZIAL FÜR DIE ZUKUNFT

Die heutigen Ortsbilder in den Gemeinden Alerheim, Deiningen und Wechingen sind auf die städtebaulichen Entwicklungen in der Vergangenheit zurückzuführen.

Beispielhafte Altorte mit den Urpositionsblättern (1808/1864), historischen und aktuellen Aufnahmen:

Rudelstetten, Gde. Alerheim



Deiningen



Holzkirchen, Gde. Wechingen



Quellen: Urpositionsblätter: Bayerische Landesvermessungsverwaltung
historische Aufnahmen: Ansichtskartenverlag Hauber, Gemeinden Alerheim und Wechingen

Die gewachsenen, dörflichen Anger- und Straßendorfstrukturen stellen unverwechselbare Dorf- und Lebensräume mit hohen Qualitäten im öffentlichen Raum dar.

Bestimmend für dieses „Raumerlebnis“ sind:

- Giebelständige Anordnung des Wohnteils der Hofstelle zum Straßenraum; teilweise wurden diese mit nahezu einheitlichen Baulinien angelegt.
- Die „Regelmäßigkeit“ der Anordnung von Hof- und Gebäudestellungen; d. h. relativ gleichmäßige Abstände, auch wenn es größere und kleinere Hofstellen gibt.
- Vielfach noch erhaltene Angerbereiche, die eine großzügige Raum- und Platzsituation im öffentlichen Raum ermöglichen und durch einen homogenen Übergang zu den privaten Hofstellen charakterisiert sind.

Dieser klar definierte Raum bietet Möglichkeiten und Chancen für unterschiedliche Nutzer und vielfältige Nutzungsansprüche:

- Der öffentliche Raum bietet ausreichend Platz und Raum für soziales Leben wie z. B. Treffpunkt- oder Aufenthaltsmöglichkeiten oder Spielort für Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Altersstufen.
- Die für die landwirtschaftliche Nutzung oft engen Hofräume bieten heute genügend Platz für moderne Nutzungsansprüche und individuelle Freiraumgestaltungen.
- Die Angerstrukturen gewährleisten einerseits die „Intimität“ der privaten Hofflächen und bieten andererseits Nähe und soziale Bezüge in der Nachbarschaft.
- In Abhängigkeit von der jeweiligen Situation kann die Belastung durch den Straßenverkehr verträglicher gestaltet werden.



ÖRTLICHE HAUSTYPEN UND BAUSTRUKTUREN

Die drei Gemeinden und deren Ortsteile gehören zur Hauslandschaft Nordschwabens, die geprägt ist durch ein steilgeneigtes Satteldach, einen schmalen Giebel sowie langgestreckte Baukörper und winkelförmige Bauweisen.

Giebelständig zur Erschließung reihen sich die Zwei- und Dreiseithöfe perlschnurartig auf, oft auf der Grenze oder nahe am Grenzverlauf zum Nachbarn.



Bauernhaus in Alerheim
Quelle:
GÖTZGER, PECHTER 1960



Dem öffentlichen Straßenraum (Anger) zugewandt erschließen sich in der Regel die Wohngebäude; in die Tiefe der Hofstellen folgen im Anschluss an die Wohn- teile verlängernde Wirtschafts- oder Nebengebäude. Im rechten Winkel ist häufig eine Scheune angebaut, die den Hof abschließt. Dahinter sind unterschiedlich genutzte Hofflächen, Grün- oder Gartenbereiche mit Obstbäumen, die einen homogenen Übergang zur Landschaft herstellen.

Die vorherrschende Siedlungsform bildete in Nordschwa- ben das geschlossene Dorf inmitten seiner Wirtschafts- fläche mit der zugehörigen Flur. Das Merkmal dieser

Geschlossenheit ist die Verdichtung im Ortskern, d. h. die Anwesen sind mit ihren Hofflächen und Gärten enger zu- sammengedrängt. Dabei sind die Straßen- und Angerdörfer im Ries in besonderer Weise vorzufinden und gehören zu den ältesten Siedlungs- und Dorfformen.

Über die Jahrhunderte haben sich Gestaltungsmuster ent- wickelt, die mit dem Leben in den Orten und der regionalen Kultur im Einklang stehen. Im Zusammenspiel von Straßen- zügen, Gebäuden und Gestaltungselementen ergibt sich das Ortsbild als Organismus, den es in seiner Qualität und Lebendigkeit zu erhalten und weiter zu entwickeln gilt.



ORTSRÄUMLICHE GRUNDSTRUKTUREN



GEBÄUDESTELLUNG

In Bezug auf die historische Siedlungsentwicklung weisen die Ortskerne immer noch eine sehr homogene Baustruktur mit teilweise unterschiedlichen Gebäudehöhen auf. Die Baukörperstellung orientiert sich giebelständig zur Straße, wobei die Gebäude häufig sehr regelmäßig wie an einer Perlschnur aufgereiht sind.

Diese regelmäßige Anordnung ist vor allem auf zwei Punkte zurück zu führen:

- Ausgehend von der Stellung der Gebäude hin zur Straße ergeben sich mehr oder weniger durchgängige Baulinien, ohne dass die Stellung einzelner Gebäude deutlich wahrnehmbar zurückspringt.
- Die häufig regelmäßige Bebauung im (z. B. nord- oder westseitigen) Grenzverlauf zum Nachbarn, wodurch sich regelmäßig angeordnete Hofräume ergeben.

Empfehlungen

- Die vorhandene giebelständige Stellung der Gebäude zur Straße sollte beibehalten werden oder bei Neu- und Ersatzbauten wieder aufgenommen werden.
- Bei Neu- und Ersatzbauten sollte eine angedachte Abweichung der Stellung der Gebäude zueinander im Einzelfall überprüft werden.
- Die ursprüngliche Aufteilung der Haupt- und Nebengebäude sollte berücksichtigt werden.



DACHFORM

Charakteristisch für die Dachlandschaft in den Ortskernen der drei Gemeinden sind steilgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung ab ca. 42°. Durch das Zusammenspiel zwischen der Dachform und der Gebäudestellung ergibt sich ein relativ einheitlicher Gesamteindruck, der sowohl die Straßenräume als auch die Dachlandschaft kennzeichnet.

Empfehlungen

- Der homogene Gesamteindruck der Straßenräume und Dachlandschaft sollte erhalten bleiben.
- Das steilgeneigte Satteldach sollte sowohl bei Umbauten als auch bei Neu-/Ersatzbauten als prägendes Element gewährleistet werden.
- Insbesondere Flachdächer fügen sich nicht in das Ortsbild ein und sollten insbesondere bei Hauptgebäuden nicht zur Anwendung kommen.



MASSSTÄBLICHKEIT UND DICHTHE DER BEBAUUNG

Neben der Gebäudestellung und der Dachform stellt die Maßstäblichkeit der Gebäude für die Prägung der örtlichen Grundstrukturen einen weiteren Parameter dar. Diese bezieht sich auf die Gebäudekubatur und auf die Gebäudehöhe und ist letztlich für die Dichte der Bebauung ausschlaggebend.

Für die Kubatur sind die schmalen, langgestreckten Baukörper strukturgebend. Die vorhandenen Gebäudehöhen bis zur Traufe sind bei den Hauptgebäuden durch erd- oder zweigeschossige Bauweisen geprägt.

Empfehlungen

- Die Maßstäblichkeit und Dichte der Bebauung soll sich am umgebenden Gebäudebestand orientieren.
- Dementsprechend soll sich die Ausformung der Kubatur und der Gebäudehöhe in den umgebenden Gebäudebestand behutsam einfügen.





BEZUG ZUR STRASSENSEITE

Für die bestehenden ortsräumlichen Strukturen ist die Stellung der Haupt- und Wohngebäude zur Straße charakteristisch. Der Bezug der Wohngebäude zur Straße stellt sich je nach Situation und Verkehrsbelastung in einer verträglichen oder weniger verträglichen Weise dar. Straßendörfer mit Durchgangsverkehr haben schlechtere Bedingungen als Angerdörfer mit Anliegerverkehr.



Sofern eine Wohnnutzung zur unmittelbaren Straßenseite aufgrund der Verkehrsbelastung nur beschränkt zumutbar ist, können zur „optischen“ Beibehaltung der vorhandenen Strukturen Nebennutzungen beitragen. So können z. B. Nebennutzungen wie Garagen durch eine homogene Fassadengestaltung der Giebelseite verträglich eingebunden werden.

Empfehlungen

- Die Wohnnutzung als funktionaler Bezug von Wohngebäuden sollte zur Straße hin abhängig von der jeweiligen Verkehrsbelastung beibehalten werden.
- Nebennutzungen wie z. B. Garagen können durch intelligente Gestaltungslösungen der Fassade harmonisch in das Gesamtbild integriert werden.





GESTALTUNGSDetails



FASSADEN UND FENSTERÖFFNUNGEN

Die Fassade verleiht dem Haus einen unverwechselbaren Charakter. Hierfür bieten die bereits vorhandenen, örtlichen Gestaltungsbeispiele eine gute Grundlage. Die regionaltypische Bauweise ist durch massive Außenwände mit glatt verputzten Fassaden gekennzeichnet.

Fassadenöffnungen wie Fenster und Türen tragen in Bezug auf die Anordnungen, Formen und verwendeten Materialien wesentlich zum Bild der Fassaden bei. Die Fensteröffnungen sind hochrechteckig und in regelmäßigen Abständen angeordnet.

Typisch sind weiße, gelbe und helle Fassadenanstriche. Bei den Fensterläden wurden häufig kräftige Grüntöne – vereinzelt auch Rot- und Blautöne – verwendet. Die Fensterrahmen sind in der Regel mit weißen Farbanstrichen bzw. Lasuren versehen.

Der Fassadenschmuck ist eher zurückhaltend und beschränkt sich u. a. auf Ortgang- und Traufgesimse.



Empfehlungen

- Ziel ist eine ruhige Lochfassade hinsichtlich der Anordnung von Fassadenöffnungen.
- Der Anteil der Wandflächen sollte gegenüber den Öffnungen überwiegen.
- Die Putzfassaden und -Fassadenteile sollten als Glattputz ausgeführt werden.
- Die Farbgebung der Putzfassaden ist in der Regel durch weiße, gelbe oder hellere Töne geprägt.
- Die regelmäßige Anordnung und das hochrechteckige Gestaltungsprinzip der Fensteröffnungen sollte beibehalten werden.



DACHGESTALTUNG

Der Dachstuhl ist überwiegend als zimmermannsmäßige Konstruktion mit mittig liegendem First ausgeführt. Auf der Giebelseite geht der Ortgang weitgehend ohne oder mit nur sehr geringem Dachüberstand homogen zur Fassade über, auf der Traufseite sind die Überstände knapp gehalten.

Die vorherrschende Schuppeneindeckung mit Tondachziegel ist überwiegend in Form von Biberschwanzplatten, Pfannen oder Falzziegel ausgeführt. Die Farben der Dacheindeckungen konzentrieren sich auf naturrote bis rotbraune Töne.

Dachgauben, Stand- und Zwerchgiebel wurden in der Vergangenheit nur zurückhaltend verwendet. In der Regel fügen sie sich als untergeordnete Bauteile ein, so dass sich als prägendes Merkmal eine ruhige Dachlandschaft ergibt.



Empfehlungen

- Dachflächen sollten im ersten Drittel von der Straßenseite möglichst „ruhig“ ohne oder mit sich einfügenden Dachaufbauten gestaltet werden.
 - Die Größe der Dachüberstände sollte gering gehalten werden und sich an den vorherrschenden Formen der Umgebung orientieren.
 - Als Deckungsmaterial kommen vorzugsweise ortstypische Dachziegel in Form von Biberschwanzplatten, Pfannen oder Falzziegel im rot-braunen Farbspektrum in Frage.
- Dachaufbauten sind möglichst in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben zu gestalten. Überdimensionierte Gauben mit ausladenden Bedachungen sind zu vermeiden.
 - Dachflächenfenster sind möglichst hochrechteckig und auf einer Linie anzuordnen.
 - Durch eine alternative Firstverglasung (Dachreiter) können die Lichtverhältnisse verbessert und trotzdem ein geschlossenes Dach erreicht werden.
 - Solar- und Photovoltaikelemente sollten als geschlossene Rechteckfläche in gleicher Neigung zum Dach angebracht werden.



AN- UND ZUBAUTEN

An- und Zubauten waren in der historischen Hauslandschaft eher untypisch und sind Ausdruck veränderter Anforderungen und Nutzungen.

Durch die schmalen Grundrisse können ggf. beengte Situationen entstehen; dies betrifft z. B. Zugänge, Erschließungen, Wiederkehren etc..

Wie das nachfolgende Beispiel in Hohenaltheim zeigt, können mit geschickten Ausbuchtungen funktionale Spielräume z. B. bei der inneren Erschließung geschaffen werden.

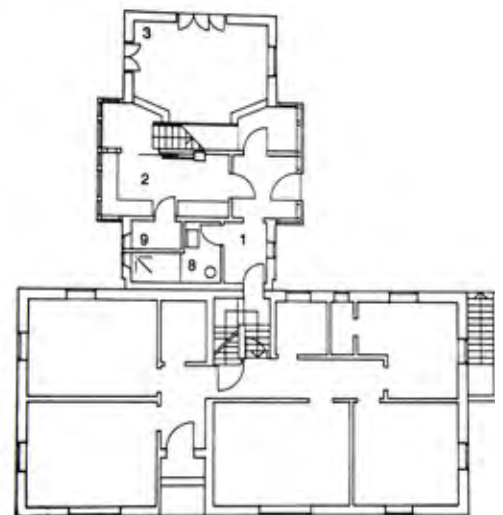
Beispiel Wohnhaus in Hohenaltheim,
Landkreis Donau-Ries



Quelle: GEBHARD, FREI 1999

Empfehlungen

- Anbauten z. B. für neue Erschließungen sollten sich dem Haupthaus unterordnen.
- Material und Oberflächenstruktur sollten zum Bestand einen Bezug aufnehmen.
- Eine etwas abgesetzte, moderne Formensprache ist ggf. eher geeignet als „historisierende Angleichung“.



HOFRÄUME

Das Erscheinungsbild eines Ortes wird von dem unmittelbaren Gebäudeumfeld im Kontaktbereich zwischen privaten Vorbereichen und öffentlichen Straßenräumen bestimmt.

Hofeinfahrten und Vorflächen sind als „Empfangsraum“ und in Bezug auf die Wechselwirkung zu öffentlichen Räumen von Bedeutung. Neben der Kfz-Zufahrt können Hofeinfahrten und Vorflächen auch als Verweil- und Aufenthaltsmöglichkeit genutzt werden.

Abhängig von der bisherigen Nutzungssituation sind Hofräume mehr oder weniger versiegelt. Bei kleineren oder bereits umgenutzten Hofflächen sind häufig dorftypische Kies- oder Ruderalflächen anzutreffen.

Empfehlungen

- Ausgehend von einem sich öffnenden Charakter sollten Hofräume als Übergangsbereiche zwischen öffentlich und privat mit Bezug zur Nachbarschaft entwickelt werden.
- Überdimensionierte Einfriedungen, Toranlagen, Hecken etc. sollten hinsichtlich der Abschottungswirkungen vermieden werden.
- Vorzugsweise Gestaltung mit Pflasterflächen oder wassergebundenen Decken.
- Entsiegelung asphaltierter Hofflächen.
- An die vorgesehenen Nutzungen angelehnte Gestaltung und Möblierung: z. B. Schaffung von Verweil- und Aufenthaltsbereichen.





BEISPIELHAFTE LÖSUNGSANSÄTZE



NEUINTERPRETATION DÖRFLICHER WOHNQUALITÄT

Eine Umnutzung der alten Hofstellen erfordert eine Anpassung an die heutigen Wohnansprüche. So sind die althergebrachten Wohnteile häufig zu klein und das tief herabgezogene (Steil-) Dach erschwert die Nutzung des Obergeschosses. Die Wirtschafts- und Nebengebäude sind für eine Nachfolgenutzung meist überdimensioniert. Zudem ist die alte Hofanlage an der Grenze errichtet und die Hoffläche war auf eine wirtschaftliche Nutzung ausgerichtet.

Um die Möglichkeiten der Umnutzung der gewachsenen Dorfstrukturen auszuloten, werden für beispielhafte Hofstellen konkrete Umnutzungsmöglichkeiten mit dem Schwerpunkt auf die Grundrisse dargestellt.

Hierbei wird ein Hauptaugenmerk auf die Nutzungsvariabilität der vorhandenen Strukturen gelegt. Davon ausgehend ergeben sich für die einzelnen Bereiche der ehem. Hofstellen folgende Umnutzungsmöglichkeiten:

- Flexible Erweiterung des Wohnteils: Grundidee der Gebäudeumnutzung ist ein flexibles Lebensphasenkonzept, für das der Wohnteil je nach familiärer Situation bedarfsorientiert in den Wirtschafts- und Nebengebäuden hinein verlängert bzw. erweitert werden kann.
- Aufwertung der ehem. Wirtschaftshöfe in Wohnhöfe: Schaffung privater (geschützter) Freiflächen, die Raum für vielfältige Aktivitäten bieten.
- Kleinere und mittlere Wirtschaftsgebäude: Diese können u. a. für Stellplätze, Garagen sowie als Werkstatt, Atelier, Lager oder auch als geschützter Freisitz genutzt werden.
- Große Wirtschaftsgebäude: Diese bieten sich u. a. für einen zusätzlichen Wohnraum (ggf. zusätzliche Wohnhäuser) an, wobei die Orientierung am Bestand und die Beibehaltung der ursprünglichen Charakteristika eine wichtige Rolle spielt.



Für die Ortskernrevitalisierung in den drei Gemeinden bieten sich drei Grundvoraussetzungen¹ zur Orientierung an, die wechselseitig miteinander verknüpft sind:

Die „Rücksichtnahme“

Die „Rücksichtnahme“ bezieht sich auf die Sensibilität gegenüber der vorhandenen Hauslandschaft und Dorfstruktur. Dies betrifft u. a. die Gebäudestellung zur Straße und die Anordnung auf der jeweiligen Hofstelle: ob ein Haus giebel- oder traufständig zur Straße steht, ob die Hauskörper länglich, gestreckt sind oder breite stattliche Giebel haben.

Das „Vertrauen“

Das „Vertrauen“ auf ihren eigenen Wert ist das Selbstbewusstsein, das sich in jedem umgebauten oder neuen Haus zeigen soll. Dieses Selbstbewusstsein hängt jedoch nicht nur von der Architektur des Hauses, sondern wesentlich von der Einbindung in das Umfeld ab.

Die „Verknüpfung“

Die „Verknüpfung“ der Häuser untereinander führt zu einem lebendigen Straßenraum. Die Häuser dürfen sich nicht isolieren, wenn Nachbarschaft entstehen soll.

¹ Quelle: NICKL-WELLER, RÖTTGERMANN, Reg. v. Schwaben 1986



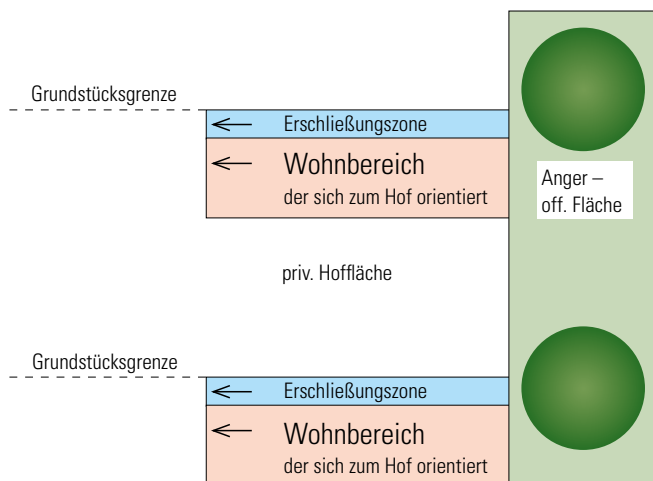
VORZÜGE UND GRUNDPRINZIPIEN

Die wesentlichen Vorteile der Wohnmöglichkeiten im Ortskern lassen sich in folgenden Punkten zusammenfassen:

Äußere Erschließung	• An beiden Parzellenschmalseiten, geringe Erschließungstiefe/Flexibilität in der Nutzung, Kombination aus Wohn- und Betriebseinheit oder zwei getrennte Wohneinheiten.
Innere Erschließung	• Einfache Aneinanderreihung von Räumen kann „beliebig“ erweitert bzw. erschlossen werden. • Große Flexibilität der Raumaufteilung, die Wohnnutzung kann bedarfsorientiert wachsen oder schrumpfen. • Flexible Räume und Nutzungen: die gleichförmig aneinandergereihten Räume können an die verschiedensten Nutzungen angepasst werden.
Teilbarkeit der Parzelle	• Durch getrennte Eingänge und abgetrennte Hofbereiche besteht die Möglichkeit voneinander unabhängige Wohneinheiten zu schaffen. • Möglichkeit eines Generationenwohnens mit jeweiliger Privatsphäre; mehrere kleine Wohneinheiten könnten „hintereinander“ errichtet werden, die alle über einen geschützten, privaten Hof verfügen.

Auf Grundlage der bisherigen Überlegungen ist es möglich exemplarische Haus- und Hoftypen zu entwickeln, die sich in die vorgefundene Parzellenstruktur der Angerdörfer sowohl mittels Umnutzungen als auch Ersatzbauten einfügen lassen. Diese könnten die Vorzüge der bisherigen Hofstellen fortführen und die Schwächen soweit als möglich nivellieren.

Grundprinzip für die städtebauliche Entwicklung der Anger in den Ortskernen .



Bei den nachfolgend dargestellten, **beispielhaften Ansätzen** der Umnutzung einzelner Hofstellen werden unterschiedliche Herangehensweisen aufgezeigt:

- Erhalt des Wohnhauses
- Erweiterung des Wohnhauses
- Neubau und Schaffung zusätzlicher Wohnmöglichkeiten

Hierbei handelt es sich um exemplarische „Umbaustudien“, die nicht an eine konkrete bauliche Umsetzung gekoppelt sind.

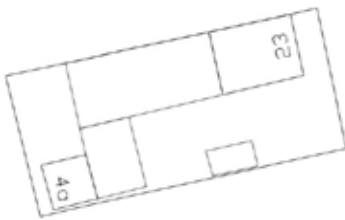


UMBAUSTUDIEN

Erhalt des Wohnhauses

Der Erhalt des Wohnhauses wird grundsätzlich angestrebt. Wichtig ist es, die vorgefundenen regionalen Besonderheiten (z. B. Kubatur und Dachausbildung zum Anger, keine Garagen) aufzunehmen und das Dorf in seiner Gesamtheit zu erhalten. Dies bedeutet nicht, dass keine Neu- oder Ersatzbebauung möglich oder evtl. sogar sinnvoll ist.

Umbaubeispiel Erhalt und Erweiterung des Wohnhauses



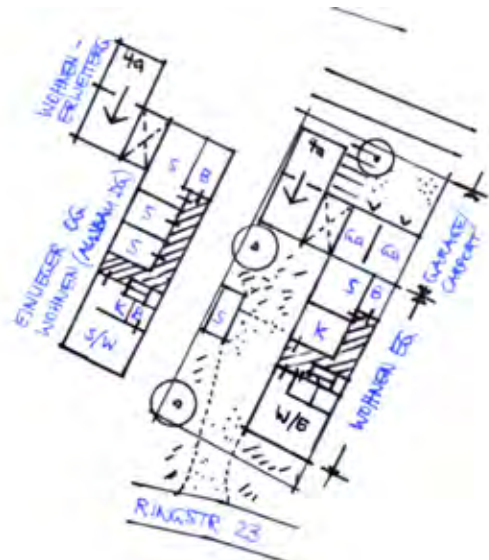
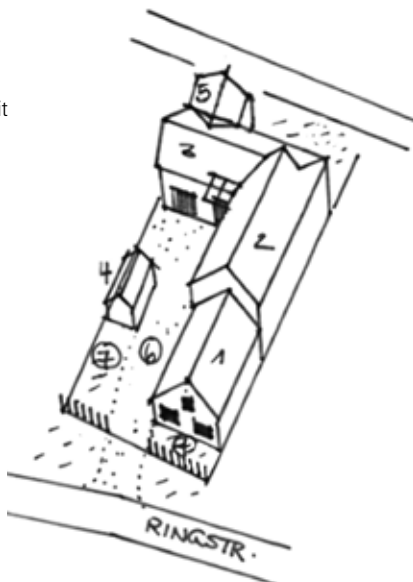
Lageplan (unmaßstäblich)



Bestand: Alerheim, Ringstraße Winkelhofanlage mit rückwärtigem Austragshaus

Umbauvorschlag: Erweiterung Wohnhaus in die Scheune, Aufstockung im Bereich des Wohnhauses

- 1 Wohnhaus, giebelständig mit Vorgarten zur Straße
- 2 Scheunengebäude
- 3 Stall-/Scheunengebäude
- 4 Nebengebäude
- 5 Obstgarten
- 6 Wirtschaftshof
- 7 Nutzgarten



Erweiterung des Wohnhauses

Für heutige Wohnbedürfnisse sind viele der alten Wohnhäuser zu klein geschnitten. Bedingt durch die teilweise sehr engen und schmalen Parzellen weisen die Wohnhäuser nur eine geringe Tiefe und Breite auf. Es entstand ein eingeschossiger Haustyp mit zur Giebelseite ausgebauter Dachraumnutzung. Dieser Haustyp, bei dem nur ein sehr

kleines Treppenhaus vorhanden ist, kann in dieser Form weder familien- noch altersgerecht ausgebaut werden.

Um die Wohnfläche zu vergrößern, bietet sich eine erdgeschossige Erweiterung als Lösungsansatz an.

Umbaubeispiel – Erweiterung des Wohnhauses

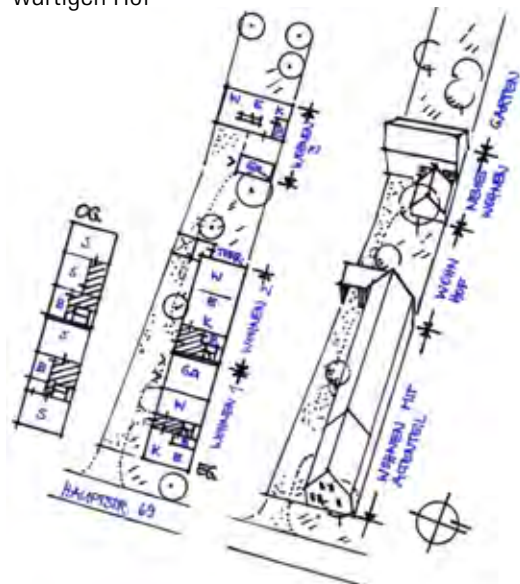
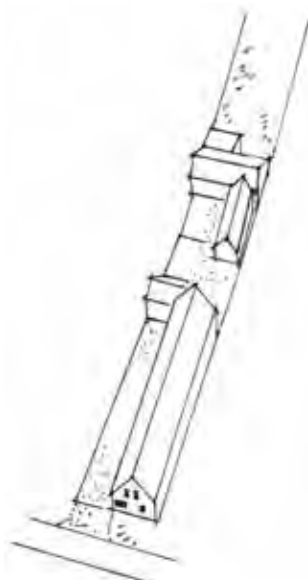


Lageplan (unmaßstäblich)



Bestand: Alerheim, Hauptstraße sehr schmaler, langgestreckter Hof

Umbauvorschlag: Erweiterung Wohnhaus in die Scheune, keine Aufstockung; evtl. zusätzliches Wohnen im rückwärtigen Hof



Erweiterung des Wohnhauses und Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten

Da hier die Nebengebäude groß dimensioniert sind, bietet sich die Möglichkeit an, diese als Wohnhäuser neu zu errichten (evtl. Generationen-Wohnen). Diese Neubauten orientieren sich in Lage und Kubatur am Bestand; gewünscht ist die Silhouette einer dörflichen Hofanlage.

Das heißt es soll sich nur nach vorne ein Wohnhof mit privaten und gemeinschaftlich genutzten Freiflächen entwickeln. Rückwärtig eher Nutzgärten und Obstbaumwiesen, die eine Abstufung zur freien Landschaft unterstützen.

Umbaubeispiel – Erweiterung des Wohnhauses mit zusätzlichen Wohneinheiten



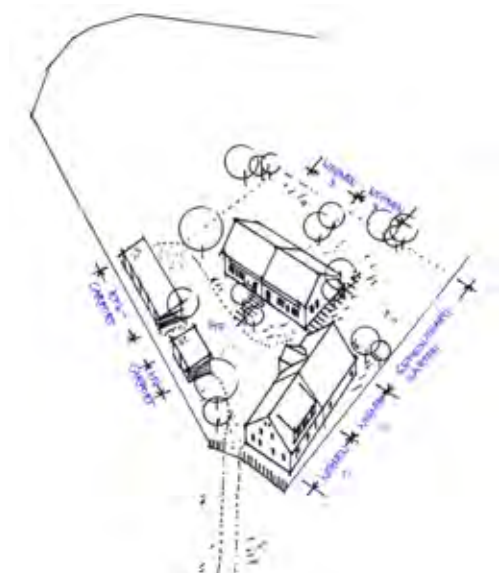
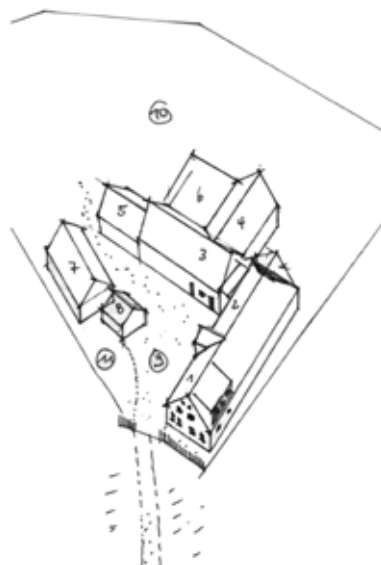
Lageplan (unmaßstäblich)



Bestand: Alerheim Am Anger großzügige Winkelhofanlage

Umbauvorschlag: Erweiterung Wohnhaus und Umnutzung ehem. Stalltrakt Neues DH-Wohnen statt der Nebengebäude

- 1 Wohnhaus
- 2-3 Stall-/Scheunengebäude
- 4-6 Ehem. Remisen, Stall-/Scheunengebäude
- 7 Nebengeb., ehem. Remisen
- 8 Garage
- 9 Wirtschaftshof
- 10 LW-Fläche
- 11 Nutzgarten



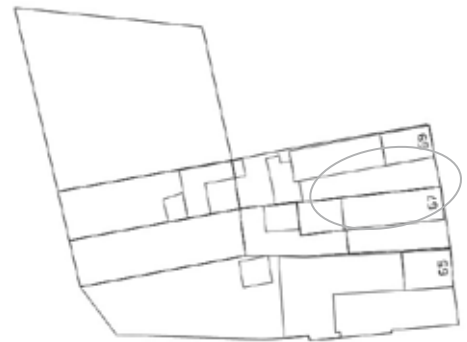
ERSATZ- UND NEUBAUTEN

Ersatzbau nach regionalem Vorbild

Neubau im Ortskern: Alerheim, Hauptstraße

Hier wurde ein kompletter Neubau errichtet, der die regionalen Besonderheiten berücksichtigt und die historischen Elemente ins Moderne überträgt:

- Die Baulinie zum öffentlichen Raum (Angerbereich) wird aufgenommen.
- Das Haupthaus steht giebelständig am Anger.
- Steiles Dach ohne Dachüberstände.
- Der Hauszugang erfolgt mittig von der „Hofseite“ her.
- Die Garage wird im Hauptgebäude integriert und fügt sich zur Giebelseite zurückhaltend ein (siehe Seite 19).



FÖRDERUNG UND BERATUNG



WIE FUNKTIONIERT DAS KOMMUNALE FÖRDERPROGRAMM?

Wo kann gefördert werden?

Der Geltungsbereich des Förderprogramms umfasst die, in den zum Zeitpunkt der Antragsstellung gültigen Flächennutzungsplänen der drei Gemeinden mit „Dorfgebiet“ (MD) bezeichneten Gebiete.

Was kann gefördert werden?

Die Förderung bezieht sich insbesondere auf folgende Maßnahmen (Übersicht):

- a) Sanierungsmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden (ggf. inkl. Teilabbruch),
- b) Ersatzbaumaßnahmen (inkl. Abbruch) – sowohl umfassender als auch partieller Ersatzbau,
- c) Bebauung/Schließung von innerörtlichen Baulücken,
- d) ergänzende Maßnahmen zur Hofraumgestaltung.

Hierbei wird bei a), b) und c) die Gestaltung der Gebäude bei der Förderung mit einbezogen.

Sanierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren sind im Rahmen des kommunalen Förderprogramms nicht förderfähig.

Wie sieht die Förderhöhe aus?

- 1) Für die Förderung werden folgende Mindestinvestitionssummen zugrunde gelegt:
 - a) Für Sanierungsmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden mind. 100.000,- Euro Investitionssumme (brutto).
 - b) Für Ersatzbaumaßnahmen (inkl. Abbruch) oder die Bebauung von innerörtlichen Baulücken mind. 100.000,- Euro Investitionssumme (brutto).
 - c) Für Maßnahmen zur Hofraumgestaltung mind. 3.000,- Euro Investitionssumme (brutto).
- 2) Die Förderhöhe beträgt:
 - a) Für Sanierungsmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden 3 % der Investitionssumme, max. 5.000,- Euro (Höchstfördersatz) je Anwesen/Flurstück.
 - b) Für Ersatzbaumaßnahmen (inkl. Abbruch) oder die Bebauung von innerörtlichen Baulücken 2 % der Investitionssumme, max. 4.000,- Euro (Höchstfördersatz) je Anwesen/Flurstück.
 - c) Für Maßnahmen zur Hofraumgestaltung 10 % der Investitionssumme, max. 500,- Euro (Höchstfördersatz) je Anwesen/Flurstück.

Was sind die Grundlagen der Förderung?

Für die Förderung von privaten Maßnahmen sind das Beratungsangebot, die Baufibel und das kommunale Förderprogramm in enger Wechselbeziehung von Bedeutung:

- **Baufibel**

Die Baufibel soll im Sinne eines Leitfadens die Ziele des kommunalen Förderprogramms durch Beispiele und Empfehlungen erläutern, den privaten Bauherren Entscheidungshilfen bei der Gestaltung geben sowie den Beratern Leitlinien für die Beurteilung zur Förderung von Maßnahmen liefern.

- **Beratungsangebot**

Um interessierte Bauherren bei dorfgerechten Lösungen in der Praxis zu unterstützen, wird begleitend zum kommunalen Förderprogramm ein Beratungsangebot angeboten. Die Förderung von Maßnahmen setzt die Durchführung der Beratung bzw. die Empfehlung der Berater voraus.

Hierfür hat sich ein Beraterkreis mit erfahrenen Bauexperten aus den drei Gemeinden gebildet. Auskünfte zur Durchführung einer Beratung erhalten Sie über die zuständige Gemeindeverwaltung. Weitere Informationen zum Beratungsangebot und dessen Leistungen finden Sie nachfolgend auf Seite 43.

- **Kommunales Förderprogramm**

Das nachfolgend dargestellte kommunale Förderprogramm ist die „rechtliche“ Grundlage und Regelung für die Förderung von Maßnahmen.

Es legt u. a. dar:

- Welche Maßnahmen können konkret gefördert werden?
- Welche Förderbeträge haben private Bauherren für welche Maßnahmen zu erwarten?
- Wie sehen die Rahmenbedingungen der Förderung in Bezug auf Antragstellung, Abwicklung etc. aus?



Wer sind die Ansprechpartner?

Gemeinde Alerheim

Fessenheimer Straße 8
86733 Alerheim
Tel.: 09085/424
Fax: 09085/1810
gemeinde@alerheim.de
www.alerheim.de

Gemeinde Deiningen

Alerheimer Straße 4
86738 Deiningen
Tel.: 09081/4414
Fax: 09081/24105
gemeinde@deiningen.de
www.deiningen.de

Gemeinde Wechingen

Im Unterdorf 4
86759 Wechingen
Tel.: 09085/322
Fax: 09085/1824
gemeinde@wechingen.de
www.wechingen.de

Was beinhaltet ein Förderantrag?

Anträge auf Förderung können vor Maßnahmenbeginn und nach der Durchführung der Beratung bei der jeweils zuständigen Gemeinde gestellt werden. Zusammen mit dem ausgefüllten Antragsformular sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Lageplan mit Kennzeichnung des Objekts
- Fotodokumentation: Der Zustand des Gebäudes/ der Immobilie ist im Rahmen der Antragstellung und nach der Durchführung der Maßnahme/n mit mind. je 3 Aufnahmen zu dokumentieren
- Baupläne, Skizzen (mit Ansichten, Grundrisse, ggf. Außenanlagen)
- Detaillierte Beschreibung der Maßnahmen
- Kostennachweise: Kostenschätzung oder Kostenvoranschläge

Auf den Seiten 44 - 46 ist das Antragsformular dargestellt.



BERATUNGSANGEBOT

Um interessierte Bauherrn bei dorfgerechten Lösungen zu unterstützen, ist das kommunale Förderprogramm mit einem Beratungsangebot gekoppelt. Dahingehend setzt die Förderung von Maßnahmen die Durchführung der Beratung voraus.

Das Beratungsangebot umfasst im Wesentlichen drei Ziele:

- Objektive Hilfestellung für die Bauherrn bei den anstehenden Maßnahmen, die das kommunale Förderprogramm betreffen.
- Sensibilisierung der Bauherrn für die vorhandenen Qualitäten und strukturgerechte Lösungen.
- Entscheidungsgrundlage für Gemeinderäte.

Die Beratung mündet letztlich in dem Ergebnis die betreffende/n Maßnahme/n gegenüber den Gemeinderäten zur Förderung zu empfehlen oder nicht zu empfehlen.

Hierzu sind folgende Beratungsschritte vorgesehen:

- a) Vorfeldberatung, sofern von Seiten des/der Bauherrn noch keine abgeschlossenen Planungsabsichten bestehen: u. a. Tipps und Vorschläge, Hinweise zur weiteren Planung.
- b) Beratung und Bewertung anhand konkreter Planungsabsichten und -Unterlagen der Bauherrn: u. a. Einschätzung zur Förderung.
- c) Nachprüfung der abgeschlossenen Maßnahmen im Abgleich mit den im Antrag genannten Maßnahmen und Planungen.

Für die Durchführung des Beratungsangebotes steht ein **Team von erfahrenen Bauexperten** aus den drei Gemeinden zur Verfügung. Die Liste mit den konkreten Ansprechpartnern und Kontaktdaten kann über die drei Gemeinden bezogen werden. Der Berater kann von den Bauherrn frei ausgewählt und kontaktiert werden.



ANTRAGSFORMULAR

Antrag auf eine Bezuschussung privater Maßnahmen im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms „Lebendige Ortskerne“

1. Adressat

Gemeinde: _____

2. Antragsteller

Name, Vorname: _____

Anschrift: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

☐ Eigentümer/Bauherr

☐ Vertreter des Eigentümers oder eines sonstigen
Bauberechtigten (Vollmacht beigelegt)

3. Durchführung der Beratung

☐ Es ist mir bekannt, dass die Antragstellung auf eine
Bezuschussung von Maßnahmen die Durchführung
einer Beratung voraussetzt.

*Auskünfte zur Durchführung einer Beratung erhalten
Sie über die zuständige Gemeindeverwaltung.*

☐ Die Beratung wurde bereits durchgeführt.

Name des Beraters: _____

4. Objekt

Anschrift: _____

Fl.-Nr.: _____

Art, Nutzung des Gebäudes: _____

Alter/Baujahr (ggf. Schätzung): _____

☐ Das Gebäude liegt lt. beiliegendem Lageplan
im Geltungsbereich des kommunalen Förderpro-
gramms.

Auf Grundlage der gültigen Flächennutzungspläne
umfasst der Geltungsbereich die als „Dorfgebiet“
(MD) bezeichneten Gebiete in den Gemeinden Aler-
heim, Deiningen und Wechingen mit den zugehö-
rigen Ortsteilen.

*Auskünfte erhalten Sie im Zweifelsfall über die
zuständige Gemeindeverwaltung.*

5. Beschreibung der beabsichtigten Maßnahme/n

5.1 Einordnung der beabsichtigten Maßnahme/n

☐ a) Sanierungsmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden
(ggf. inkl. Teilabbruch)

☐ b) Ersatzbaumaßnahmen (inkl. Abbruch) – sowohl
umfassender als auch partieller Ersatzbau (z. B. bei
Teilabbruch von Wirtschafts-/Nebengebäuden),

☐ c) Bebauung/Schließung von innerörtlichen Baulücken,

☐ d) Maßnahmen zur Hofraumgestaltung, ggf. ergänzend
zu a), b) und c)

5.2 Beschreibung der beabsichtigten Maßnahme/n
(ggf. auf Beiblatt)

- ☐ Es ist mir bekannt, dass die Auszahlung des Förderbetrags die Durchführung der oben und im Anhang dargestellten Maßnahmen voraussetzt. Bei Abweichungen behält sich der Fördermittelgeber die Unwirksamkeit der Bewilligung vor.

5.3 Zeitplanung

Geplanter Beginn (Monat/Jahr): _____

Voraussichtlicher Abschluss (Monat/Jahr): _____

- ☐ Es ist mir bekannt, dass mit der/den beabsichtigten Maßnahme/n erst nach Bewilligung durch die jeweilige Gemeinde oder nach Zustimmung zu einer vorzeitigen Baufreigabe begonnen werden darf.
- ☐ Die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn wird beantragt.
- ☐ Es ist mir bekannt, dass eine vorzeitige Baufreigabe der Gemeinde nicht gleichbedeutend mit einer Baugenehmigung ist.

6. Voraussichtliche Kosten

Voraussichtliche Gesamtkosten der beabsichtigten Maßnahme: _____

Auf Grundlage des beiliegenden Kostennachweises lt. Kostenangebot etc. mit Aufgliederung der veranschlagten Kosten nach Gewerken etc..

Als Voraussetzung für eine Förderung werden folgende Mindestinvestitionssummen zugrunde gelegt:

- a) Für Sanierungsmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden mind. 100.000,- Euro Investitionssumme (brutto).
- b) Für Ersatzbaumaßnahmen (inkl. Abbruch) oder die Bebauung von innerörtlichen Baulücken mind. 100.000,- Euro Investitionssumme (brutto).
- c) Für Maßnahmen zur Hofraumgestaltung mind. 3.000,- Euro Investitionssumme (brutto).



7. Beantragte Förderung

Auf Grundlage der o. g. voraussichtlichen Kosten beantrage ich:

- ☐ a) für Sanierungsmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden 3% der Investitionssumme, max. 5.000,- Euro (Höchstfördersatz) je Anwesen/Flurstück.
- ☐ b) für Ersatzbaumaßnahmen (inkl. Abbruch) 2 % der Investitionssumme, max. 4.000,- Euro (Höchstfördersatz) je Anwesen/Flurstück.
- ☐ c) für Maßnahmen zur Hofraumgestaltung 10 % der Investitionssumme, max. 500,- Euro (Höchstfördersatz) je Anwesen/Flurstück, ggf. ergänzend zu a) und b)

Die Förderung bezieht sich ausschließlich auf Investitionskosten für Sanierungs-, Umbau-, Ersatzbau-, Neubau- und Hofraumgestaltungsmaßnahmen auf der Grundlage von nachzuweisenden Rechnungen. Die vorsteuerabzugsberechtigten Investitionen werden auf der Grundlage der Nettokosten gefördert. Kosten für den Immobilienerwerb sind nicht förderfähig.

- ☐ Es ist mir bekannt, dass für die Auszahlung des Förderbetrags der Nachweis von Originalrechnungen mit Zahlungsbelegen erforderlich ist.
- ☐ Es ist mir bekannt, dass in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln der Gemeinde grundsätzlich kein Anspruch auf Förderung besteht. Ggf. kann eine vorzeitige Baufreigabe erfolgen und die Bewilligung im darauf folgenden Haushaltsjahr erteilt werden.

8. Anlagen

- ☐ Lageplan mit Kennzeichnung des Objekts
- ☐ Fotodokumentation: Der Zustand des Gebäudes/ der Immobilie ist im Rahmen der Antragstellung und nach der Durchführung der Maßnahme/n mit mind. je 3 Aufnahmen zu dokumentieren
- ☐ Baupläne, Skizzen (mit Ansichten, Grundrisse, ggf. Außenanlagen)
- ☐ Detaillierte Beschreibung der Maßnahmen (ergänzend zu 4.2)
- ☐ Kostennachweise: Kostenschätzung oder Kostenvoranschläge
- ☐ Sonstige:

Ich bestätige die Richtigkeit und Vollständigkeit sämtlicher vorstehend gemachter Angaben und beigefügter Anlagen. Die Hinweise zum kommunalen Förderprogramm „Lebendige Ortskerne“ wurden zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum

Unterschrift des Antragstellers



KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM „LEBENDIGE ORTSKERNE“ DER GEMEINDEN ALERHEIM, DEININGEN UND WECHINGEN

Präambel

Die Gemeinden Alerheim, Deiningen und Wechingen unterstützen mit diesem Förderprogramm ihre Bürger und Interessenten mit finanziellen Mitteln für Investitionen zu einer dorfgerechten Belebung vorhandener Bau- und Flächensubstanz in den Ortskernen aller Ortsteile. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass eine Belebung der Ortskerne auf private Investitionen angewiesen ist.

Mit dem kommunalen Förderprogramm soll insbesondere die Schaffung von neuen Wohnangeboten in den Ortskernen unterstützt werden.

Aufgrund der teilweise herausragenden städtebaulichen Qualitäten in den Ortskernen der drei Gemeinden verbinden sich mit dem innerörtlichen Um-/Bauen folgende Leitmotive:

- die Flexibilität für die verschiedenen Lebenssituationen und Wohnbedürfnisse,
- das Erkennen der Werthaltigkeit der vorhandenen Immobilien in Zusammenhang mit dem Gesamtgefüge (Straßen- und Ortsbild).

Um die Bürger für diese Leitmotive zu sensibilisieren und bei dorfgerechten Lösungen zu unterstützen, werden begleitend zum kommunalen Förderprogramm eine Gestaltungsfibel sowie ein Beratungsangebot für die Ortskerne angeboten. Ziel ist eine behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen ortsräumlichen „Grundstrukturen“, weshalb

auch die Gestaltung der Gebäude als Bewertungsparameter für die Inanspruchnahme des kommunalen Förderprogramms einbezogen wird.

Insgesamt soll die Förderung eine Impulsgebung für das Um-/Bauen in den Ortskernen sein sowie eine der Stärkung des Ortsbildes, der Steigerung des Wohnwerts sowie die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme für neue Wohngebiete bewirken.

§ 1 Geltungsbereich

Die Förderung wird Bauherrn in allen Ortsteilen im Zuständigkeitsbereich der drei Gemeinden Alerheim, Deiningen und Wechingen gewährt. Der Geltungsbereich des Förderprogramms umfasst die, in den zum Zeitpunkt der Antragsstellung gültigen Flächennutzungsplänen der drei Gemeinden mit „Dorfgebiet“ (MD) bezeichneten Gebiete.

§ 2 Förderzweck/-Gegenstand

- 1) Die Förderung ist auf folgende Maßnahme ausgerichtet:
 - a) Sanierungsmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden (ggf. inkl. Teilabbruch),
 - b) Ersatzbaumaßnahmen (inkl. Abbruch) – sowohl umfassender als auch partieller Ersatzbau (z. B. bei Teilabbruch von Wirtschafts-/Nebengebäuden),
 - c) Bebauung/Schließung von innerörtlichen Baulücken,
 - d) Maßnahmen zur Hofraumgestaltung

- 2) Für die Förderung von Ersatzbaumaßnahmen ist das Erfordernis eines Abbruchs im Zuge einer Erstberatung zu klären. Die Ersatzbaumaßnahme muss im direkten Zusammenhang mit einem Nachfolgekonzzept stehen und hierfür ein genehmigter Bauantrag vorliegen.
- 3) Die Förderung von gewerblichen Umbau- und Ersatzbaumaßnahmen ist nur in Verbindung mit einer Wohnfunktion (d. h. nicht ausschließlich zu gewerblichen Zwecken) möglich.
- 4) Die Förderung kann nur einmalig für die Maßnahmen innerhalb eines Flurstücks/ Anwesens für Eigennutzung oder Vermietung gewährt werden.

§ 3 Mindestanforderungen/Höhe der Förderung

- 1) Für die Förderung werden folgende Mindestinvestitionssummen zugrunde gelegt:
 - a) Für Sanierungsmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden mind. 100.000,- Euro Investitionssumme (brutto).
 - b) Für Ersatzbaumaßnahmen (inkl. Abbruch) oder die Bebauung von innerörtlichen Baulücken mind. 100.000,- Euro Investitionssumme (brutto).
 - c) Für Maßnahmen zur Hofraumgestaltung mind. 3.000,- Euro Investitionssumme (brutto).

- 2) Die Förderhöhe beträgt:
 - a) Für Sanierungsmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden 3 % der Investitionssumme, max. 5.000,- Euro (Höchstfördersatz) je Anwesen/Flurstück.
 - b) Für Ersatzbaumaßnahmen (inkl. Abbruch) oder die Bebauung von innerörtlichen Baulücken 2 % der Investitionssumme, max. 4.000,- Euro (Höchstfördersatz) je Anwesen/Flurstück.
 - c) Für Maßnahmen zur Hofraumgestaltung 10 % der Investitionssumme, max. 500,- Euro (Höchstfördersatz) je Anwesen/Flurstück.

§ 4 Fördervoraussetzungen

- 1) Das dem Förderantrag zugrunde liegende Anwesen/ Flurstück muss im Geltungsbereich (siehe § 1) liegen.
- 2) Die Förderung bezieht sich ausschließlich auf Investitionskosten für Sanierungs-, Umbau-, Ersatzbau-, Neubau- und Hofraumgestaltungsmaßnahmen auf der Grundlage von nachzuweisenden Rechnungen. Die vorsteuerabzugsberechtigten Investitionen werden auf Grundlage der Nettokosten gefördert. Kosten für den Immobilienerwerb sind nicht förderfähig.
- 3) Die Förderung von Maßnahmen zur Hofraumgestaltung ist sowohl zusätzlich zu einer Förderung von Sanierungs- oder Ersatzbaumaßnahmen als auch als eine davon unabhängige Einzelmaßnahme möglich.

§ 5 Verfahren und Rahmenbedingungen

- 1) Grundlage einer Förderung ist die Durchführung einer Beratung durch ein Mitglied des Beraterkreises der drei Gemeinden. Hierfür sind folgende Beratungsschritte vorgesehen:
 - a) Vorfeldberatung, sofern noch keine abgeschlossenen Planungsabsichten oder konkrete Planungsunterlagen des Bauherrn bestehen: u. a. Tipps und Vorschläge, Aufzeigen von möglichen Konflikten sowie Hinweise zu möglichen Klärungsschritten.
 - b) Beratung und Bewertung anhand konkreter Planungsabsichten/-Unterlagen (Entwurfs- /Bau-/Eingabeplan): u. a. Einschätzung zur Förderung und Durchführung der Bewertung.
 - c) Nachprüfung der abgeschlossenen Maßnahmen im Abgleich mit den im Antrag genannten Maßnahmen und Planungen.
- 2) Der Förderantrag ist vor Beginn der Investition bei der jeweiligen Gemeinde zu stellen. Mit der Investition darf erst nach Bewilligung durch die jeweilige Gemeinde oder nach Zustimmung zu einer vorzeitigen Baufreigabe begonnen werden.
- 3) Nach der Prüfung des Förderantrags entscheidet der jeweilige Gemeinderat (ggf. auch Bauausschuss) im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.
- 4) Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Förderung. Ggf. kann eine vorzeitige Baufreigabe erfolgen und die Bewilligung im darauf folgenden Haushaltsjahr erteilt werden.
- 5) Der Förderbetrag wird in einer Summe ausbezahlt, wenn der Antragsteller die erforderlichen Nachweise vorgelegt hat und die Nutzung entsprechend dem Förderantrag gewährleistet ist. Eine vorzeitige Teilzahlung ist nicht möglich.
- 6) Für die Durchführung von Maßnahmen sind folgende Fristen einzuhalten:
 - a) Sanierungsmaßnahmen innerhalb von 36 Monaten,
 - b) Ersatzbaumaßnahmen innerhalb von 24 Monaten,
 - c) Maßnahmen zur Hofraumgestaltung innerhalb von 12 Monaten.Der Zeitraum gilt vom Zeitpunkt der Bewilligung bis zum Abschluss der Maßnahmen und Vorlage der entsprechenden Rechnungen. Sofern von Seiten des Antragstellers die o. g. Fristen nicht eingehalten werden können, erlischt eine bereits erteilte Förderzusage.
- 7) Die Nutzung und Gestaltung des Anwesens/Flurstücks hat nach der Bewilligung mind. fünf Jahre lang so zu erfolgen, wie es nach den Antragsunterlagen vorgesehen war und nach den Förderrichtlinien zulässig ist. Sollten innerhalb dieser Frist wesentliche Nutzungs- und Gestaltungsänderungen vorgenommen werden oder eine Weiterveräußerung erfolgen, so ist die Förderung anteilig zurück zu erstatten.

- 8) Die rechtlichen Vorschriften und Voraussetzungen für die Bauleitplanung und Planungen von Einzelvorhaben (Eingabeplanung etc.) werden von Seiten des kommunalen Förderprogramms nicht berührt.

§ 6 Änderungsvorbehalt

Die Gemeinden Alerheim, Deiningen und Wechingen behalten sich Änderungen der Richtlinie vor. Dies betrifft u. a. die Förderhöhe und das Fördervolumen, sofern die Haushalts- und Finanzlage der jeweiligen Gemeinde dies erfordert.



BILDNACHWEIS

Seite 6, 11 und 12 historische Aufnahmen:
Gemeinde Deiningen

Seite 7 historische Aufnahme: Ansichtskartenverlag
Ad. Hauber, Augsburg

Seite 9 (Prägungen) Urpositionsblätter: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/, Bayern-Atlas, Bayerische Landesvermessungsverwaltung

Seite 9 (Prägungen) historische Aufnahmen: Ansichtskartenverlag Ad. Hauber, Augsburg, Gemeinden Alerheim und Wechingen

Seite 11 (Örtliche Haustypen und Baustrukturen):
GÖTZGER, PECHTER 1960 (Seite 19)

Seite 26 (An-/Zubauten): GEBHARD, FREI 1999 (Seite 371)

Alle übrigen Abbildungen:
© Planungsgemeinschaft Raab+Kurz

QUELLEN

GEMEINDE ALERHEIM: Alerheim im Ries. Ein historisches Mosaik vom 8. Jahrhundert bis zur Gegenwart. Alerheim, 2000.

GEBHARD, HELMUT; FREI, HANS: Bauernhäuser in Bayern – Schwaben. Dokumentation, Band 7, Hugendubel-Verlag, Kreuzlingen/München. 1999.

GÖTZGER, HEINRICH; PRECHTER, HELMUT: Das Bauernhaus in Bayern. Band I Regierungsbezirk Schwaben, Callwey-Verlag, München, 1960.

NICKL-WELLER, CHRISTINE; RÖTTGERMANN, LUDWIG: Wohnen in Schwaben. Siedlungs- und Wohnungsbau der Regierung von Schwaben, 2. Aufl., Augsburg, 1986.

Herausgeber: Gemeinde Alerheim
Fessenheimer Straße 8
86733 Alerheim

Gemeinde Deiningen
Alerheimer Straße 4
86738 Deiningen

Gemeinde Wechingen
Im Unterdorf 4
86759 Wechingen

Konzeption/ Planungsgemeinschaft Raab+Kurz
Redaktion: Dipl.-Ing. Otto Kurz
Dr.-Ing. Andreas Raab
München

Layout: Zone für Gestaltung
Veronika Wucher
Wangen

Druck: Druckerei & Verlag Steinmeier
Deiningen

© Alerheim/Deiningen/Wechingen, April 2016

Mit Unterstützung des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben
im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE).



