



Belebte Substanz Baufibel für die Ortskerne

Gemeinden Mödingen – Wittislingen – Ziertheim

Integrierte Ländliche Entwicklung Egautal

Kommunales Förderprogramm „Lebendige Ortskerne“





Belebte Substanz Baufibel

und Kommunales Förderprogramm
„Lebendige Ortskerne“

für die Gemeinden Mödingen – Wittislingen – Ziertheim
Integrierte Ländliche Entwicklung Egautal

Herausgegeben von den Gemeinden Mödingen, Wittislingen
und Ziertheim.

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



INHALT

VORWORT	Bürgermeister	4
ORTSBILD UND PRÄGUNGEN		6
	Ortsbild	7
	Prägungen	9
	Örtliche Baustrukturen und Haustypen	11
ORTSRÄUMLICHE GRUNDSTRUKTUREN		13
	Gebäudestellung	14
	Dachform	15
	Maßstäblichkeit	16
	Bezug zur Straßenseite	18
GESTALTUNGSDETAILS		21
	Fassaden und Fensteröffnungen	22
	Hofräume	23
	Dachgestaltung	24
BEISPIELHAFTE LÖSUNGSANSÄTZE		27
	Neuinterpretation dörflicher Wohnqualität	28
	Umbaustudien	30
	Umbaubeispiele	34
FÖRDERUNG UND BERATUNG		36
	Wozu ein kommunales Förderprogramm?	37
	Wie funktioniert das Kommunale Förderprogramm?	38
	Beratungsangebot	47
	Antragsformular	48
	Kommunales Förderprogramm	52
	Bildnachweis, Quellen	56
	Impressum	57

GEMEINSAMES VORWORT DER BÜRGERMEISTER DER GEMEINDEN MÖDINGEN, WITTISLINGEN UND ZIERTHEIM

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger aus Mödingen, Wittislingen und Ziertheim,
liebe Mitstreiter und Mitgestalter für lebendige Ortskerne in unseren Heimatgemeinden,

die Gemeinden Mödingen, Wittislingen und Ziertheim haben sich in der Arbeitsgemeinschaft „Egautal“ 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 noch gut erhaltenen Ortsbildqualitäten in den Ortskernen der drei Gemeinden, wird begleitend zum Kommunalen Förderprogramm eine Beratung 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 Gestaltungsfibel bildet mit seinen 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 sowie die Ausgestaltung von Hofräumen. Diese haben den Charakter von ergänzenden „Kürparametern“.

Der Baustein **Förderung** erläutert wie das Kommunale Förderprogramm und das Beratungsangebot in der Praxis funktioniert. 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 liegt es an Ihnen, das Kommunale Förderprogramm mit Leben zu füllen und somit einen wichtigen Beitrag zur Belebung unserer Ortskerne zu leisten.

Ihre Bürgermeister

Walter Joas,
Erster Bürgermeister Gemeinde Mödingen

Thomas Reicherzer,
Erster Bürgermeister Markt Wittislingen

Thomas Baumann,
Erster Bürgermeister Gemeinde Ziertheim

ORTSBILD UND PRÄGUNGEN



ORTSBILD DAS GANZE IM BLICK

Das Ortsbild umfasst das Erscheinungsbild eines Ortes. Dazu zählen 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 wahrnehmbar. Für das dörfliche Ortsgefüge sind in der Regel giebelständig zum Straßenraum orientierte Gebäude sowie langgestreckte Baukörper kennzeichnend.

Diese wiederholt auftretenden Merkmale münden in einer authentischen „regionalen Baukultur“. Damit verbinden sich vertraute Bilder zu denen u. a. auch die steilgeneigten Satteldächer beitragen. Insgesamt ergeben sich unverwechselbare Ortskerne, die eine kontinuierliche Weiterentwicklung in Abgrenzung zu kurzfristigen Modeerscheinungen herausfordern.



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 nachhaltig prägt.

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 Mödingen, Wittislingen und Ziertheim sind auf die städtebaulichen Entwicklungen in der Vergangenheit zurückzuführen.

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

Bergheim



Wittislingen



Reistingen



Quelle Urpositionsblätter: Bayerische Landesvermessungsverwaltung
Quellen historische Aufnahmen: Photo- und Luftbildverlag J. Beck Stuttgart (Bergheim); Aero-Express München, Schretzenmayer (Wittislingen); Luftverkehr Strähle Schorndorf (Bergheim, Reistingen)

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

Bestimmend für dieses „Raumerlebnis“ sind:

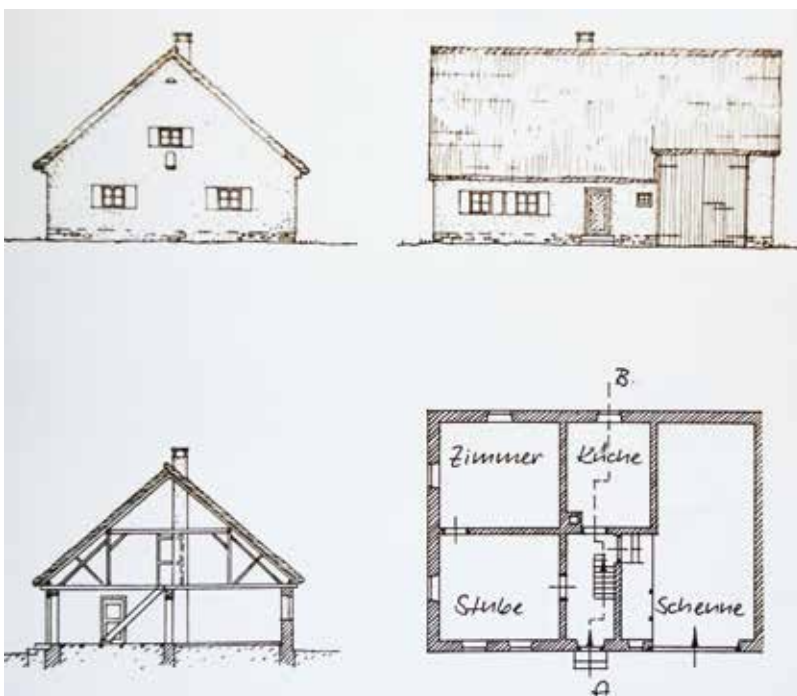
- Giebelständige Anordnung des Wohnteils der Hofstelle zum Straßenraum; teilweise wurden diese mit nahezu einheitlichen Baulinien angelegt.
- Die „Regelmäßigkeit“ der Anordnung von Hof- und Gebäudestellungen; d. h. relativ gleichmäßige Abstände, auch wenn es größere und kleinere Hofstellen gibt.
- Diese – im Vergleich zu Neubausiedlungen – klar definierten Räume bietet Möglichkeiten und Chancen für unterschiedliche Nutzer und vielfältige Nutzungsansprüche. Dies betrifft u. a. die Nutzungsmöglichkeiten der ehemaligen Wirtschafts- und Nebengebäude als auch die Nutzung von Hofräumen.



HAUSTYPEN UND BAUSTRUKTUREN

Die drei Gemeinden und deren Ortsteile gehören zur Hauslandschaft Nord- und Mittelschwabens. In der Region des

Landkreises Dillingen war ein eingeschossiger Ständerbau mit steilem Strohwalm eine Urform bäuerlicher Kleinanwesen.



Bäuerliches Kleinanwesen in Zöschingen

Quelle: Götzger, Pechter 1960: 53

Haus mit Strohdach in Zöschingen um 1931

Quelle: Graf, Matthias / Leo-Druck 1993: 209



Das quergeteilte Mehrzweckhaus mit Wohnung, Stall und Scheune unter einem Dach war in der Region im Hinblick auf die mittel- und kleinbäuerliche Struktur weit verbreitet.

Darüber hinaus ist die Hauslandschaft von den typisch nord- und mittelschwäbischen Bauweisen geprägt: ein- oder zweigeschossige Kubaturen, ein steil geneigtes Satteldach, sowie ein langgestreckter Baukörper. In Ergänzung wurde teilweise eine Scheune im rechten Winkel angebaut, die die Hofstelle abschließt.

Wie das nachfolgende Beispiel zeigt, sind in dieser Bauform neben regelmäßig angeordneten Fensterachsen verschiedene, zum Teil aufwendige Schmuckformen im Bereich der Fassade vorzufinden.

Hofstelle in Burghagel um 1925



Quelle: Gemeinde Bachhagel / Leo, Fritz 1988: 61

ORTSRÄUMLICHE GRUNDSTRUKTUREN



GEBÄUDESTELLUNG

In Bezug auf die historische Siedlungsentwicklung weisen die Ortskerne in den drei Gemeinden immer noch eine sehr homogene Baustruktur mit teilweise unterschiedlichen Gebäudehöhen auf. Die Baukörperstellung orientiert sich giebelständig zur Straße, wobei die Gebäude häufig sehr regelmäßig 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 auch regelmäßig angeordnete Hofräume ergeben.

Empfehlungen

- Die vorhandene giebelständige Stellung der Gebäude zur Straße sollte beibehalten werden oder bei Neu-/ 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.



MASSTÄBLICHKEIT UND DICHTER 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 ein- 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 STRASSESEITE

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. Angerdörfer mit Anliegerverkehr haben bessere Bedingungen als Straßendörfer mit Durchgangsverkehr.



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.



Hinweis: Beispiel aus Alerheim, Landkreis Donau-Ries



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 verputzter Fassade 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 werden häufig Grüntöne – vereinzelt auch Blau- und Brauntöne – 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/ bzw. -teile 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.



HOFRÄUME

Das Erscheinungsbild eines Ortes wird auch von den unmittelbaren Gebäudeumfeldern 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.



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 Zwerggiebel 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 rotbraunen 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 Photovoltaikmodule sollten als geschlossene Rechteckfläche in gleicher Neigung zum Dach angebracht werden.





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 ehemaligen Hofstellen folgende Umnutzungsmöglichkeiten:

- Neuordnung von Teilbereichen: Dies geht von einer Neuordnung von größeren innerörtlichen Flurbereichen in Anlehnung an die vorhandenen Siedlungs- und Baustrukturen aus.
- Flexible Erweiterung des Wohnteils: Grundidee der Gebäudeumnutzung ist ein flexibles Lebensphasenkonzept, für das der Wohnteil je nach familiärer Situation bedarfsorientiert in den Wirtschafts- und Nebengebäudetrakt hinein verlängert bzw. erweitert werden kann.
- Aufwertung der ehemaligen Wirtschaftshöfe in Wohnhöfe: Schaffung privater (intimer) 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 Grundvoraussetzungen 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



¹ Quelle: „Wohnen in Schwaben“, Hrsg. Reg. V. Schwaben in Verb. m. Bayer. Landesverein für Heimatpf., S. 20-21

UMBAUSTUDIEN UND UMBAUBEISPIELE

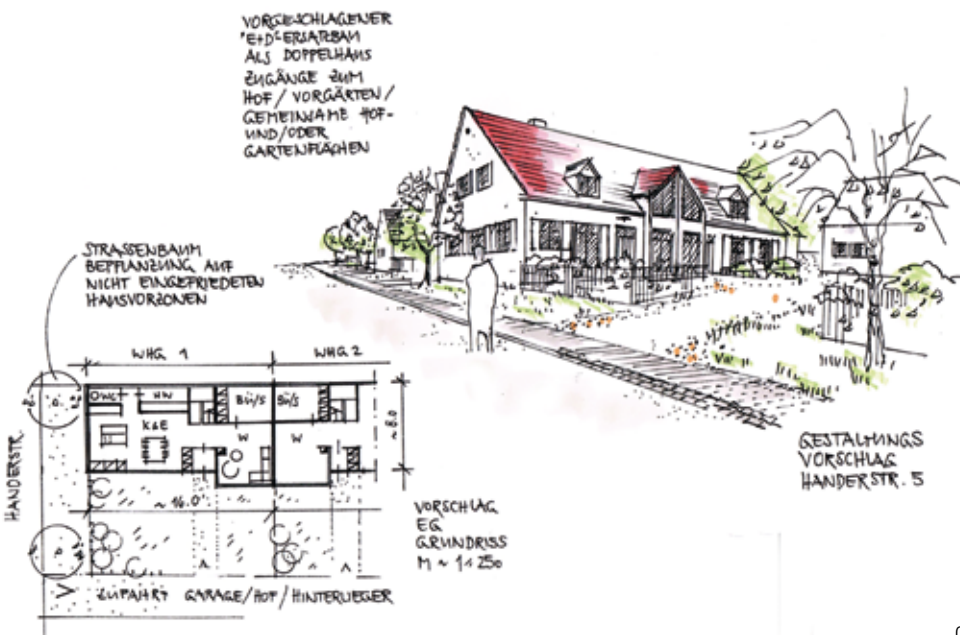
Umabaustudie ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle Mödingen

Kurzbeschreibung

- Neuordnung und Abbruch der bisherigen Gebäude.
- Schaffung eines Ersatzbaus mit Doppelhaus in Aufnahme der bestehenden Gebäudestruktur.
- In der Tiefe des Hofraums werden Nebengebäude/Garagen vorgesehen; Übernahme der bisherigen, winkelförmigen Hofanlage.
- Wohnhaus traufständig in den Hofraum; Garage mit Satteldach (homogene Gesamtstruktur).



Gestaltungsvorschlag



Quelle Umabaustudie: Planungsgemeinschaft Raab+Kurz

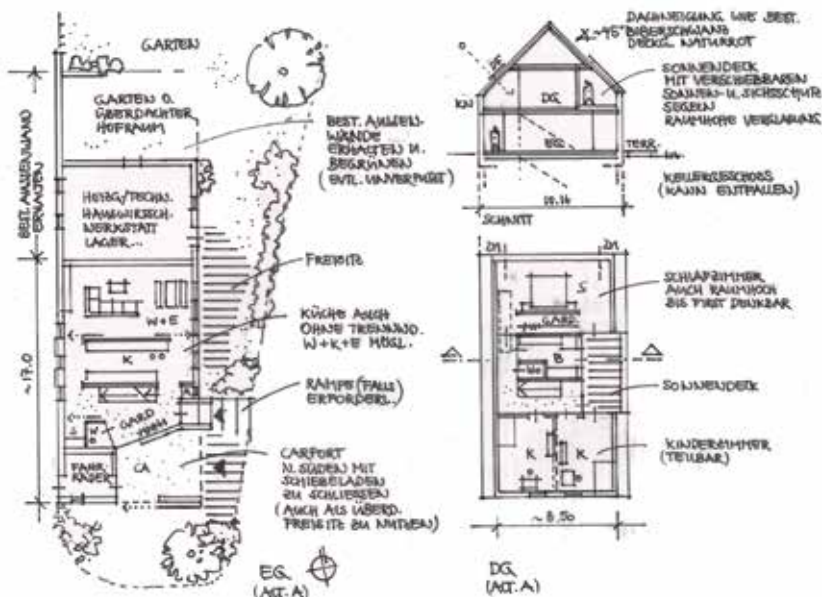
Umbaustudie ehemalige Gastronomie Mödingen

Kurzbeschreibung

- Prägnante Gebäudestellung mit dem Abschluss der Zöschlingsweilerstraße und der Gebäudekante zur Hauptstraße sollte möglichst erhalten werden.
- Ausgehend von einer Ersatzbaulösung wäre ein I+D-Gebäude mit Satteldach denkbar, das sich an der jetzigen Stellung des Hauptgebäudes orientiert.
- Die nachfolgende Lösung sieht nach Süden einen Carport vor.



Gestaltungsvorschlag



Quelle Umbaustudie: Planungsgemeinschaft Raab+Kurz

Umbaustudie ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle Dattenhausen

Kurzbeschreibung

- Neuordnung und Abbruch der bisherigen Gebäude.
- Übernahme der bisherigen winkelförmigen Hofanlage.
- Garage mit ausgeprägtem Satteldach zur Straßenseite.
- Wohnhaus traufständig in den Hofraum.
- Erschließung der Gartenseite zum Bachlauf.
- Schaffung einer nördlich verlaufenden Wegeverbindung.



Gestaltungsvorschlag



Quelle Umbaustudie: Planungsgemeinschaft Raab+Kurz

Umbaustudie ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle Reistingen

Kurzbeschreibung

- Gestaltung eines „Wohnhofs“ (ggf. mit Büro etc.)
- Umbau des bestehenden Wohngebäudes (ggf. Doppelhaus) mit Fassadengestaltung.
- Abbruch der ehem. Wirtschafts-/Nebengebäude; winkelförmige Ersatzbaulösung (Wohnen, Büro etc.); rückwärtige Carports/Garagen mit Erschließung über den Hofraum.
- Hof-/Freiflächengestaltung mit ergänzenden Grün-/Baumpflanzungen.



Gestaltungsvorschlag



Quelle Umbaustudie: Planungsgemeinschaft Raab+Kurz

UMBAUBEISPIELE

Umbaubeispiel: Umnutzung und Sanierung eines Einfirsthofs in Bergheim

Kurzbeschreibung

- Ortsbildprägende Lage am westlichen Ortseingang von Bergheim.
- Ehemalige landwirtschaftlicher Einfirsthof.
- Umnutzung zur Wohnnutzung.
- Förderfähige Maßnahmen: u. a. neues Dach mit Gauen, Fassadensanierung mit Außenputz, Austausch der Fenster.
- Insgesamt wurde auf die vorhandenen Grundstrukturen aufgebaut und der Charakter des Gebäudes in gelungener Weise erhalten.



Umbaubeispiel: Umnutzung und Sanierung einer winkelartigen Hofanlage in Mödingen

Kurzbeschreibung

- Ortsbildprägende, zentrale Lage in der Ortseingangssituation von Mödingen.
- Ältestes Gebäude von Mödingen; ehemalige landwirtschaftliches Anwesen; Wohnhaus mit angebauten Wirtschaftsgebäuden in Winkelbauweise.
- Jahrzehntelange Leerstandssituation mit hohem Sanierungsbedarf.
- Förderfähige Maßnahmen: u. a. neues Dach (Wohngebäude), Fassadensanierung, Austausch der Fenster.
- Insgesamt wurde der Charakter des Gebäudes in beispielgebender Weise erhalten und ein jahrzehntelanger Leerstand beseitigt.





FÖRDERUNG UND BERATUNG



WOZU EIN KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM?

Die Kerne im gemeinsamen Netz stärken



Quelle: Emil Reck, Ziertheim

Hintergrund und Leitmotiv

Das Gebiet der drei Gemeinden Mödingen, Wittislingen und Ziertheim ist ausgehend von den drei Hauptorten durch die Vernetzung mit fünf weiteren Ortsteilen bzw. Dörfern mit eigenen „Ortsidentitäten“ gekennzeichnet.

Die meisten Ortskerne sind noch dörflich mit zumindest teilweise noch vorhandenen Mischnutzungsstrukturen und vereinzelt landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Darüber hinaus weisen die meisten Ortskerne im Untersuchungsgebiet noch ablesbare ortsräumliche Strukturen und Prägungen aufgrund der historischen Siedlungsentwicklung auf.

Ausgehend von einer „Belebung der Ortskerne“ liegt eine wesentliche Erkenntnis darin, dass von den bestehenden (Misch-) Nutzungsstrukturen in den Ortskernen keine spürbare Belebung erwartet werden kann und demzufolge die Konzentration auf eine Stärkung der Wohnfunktion auch unter Berücksichtigung der Konkurrenz zu den Wohngebieten erforderlich ist.

Die Kernfrage hierzu lautet, wie eine behutsame und maßstäbliche Einfügung in die bestehenden Ortsstrukturen gelingen kann? Ziel ist es, den jetzigen strukturellen Charakter der Ortskerne behutsam weiter zu entwickeln und gleichzeitig den heutigen Bedürfnissen eines „ländlichen Wohnens“ Rechnung zu tragen.

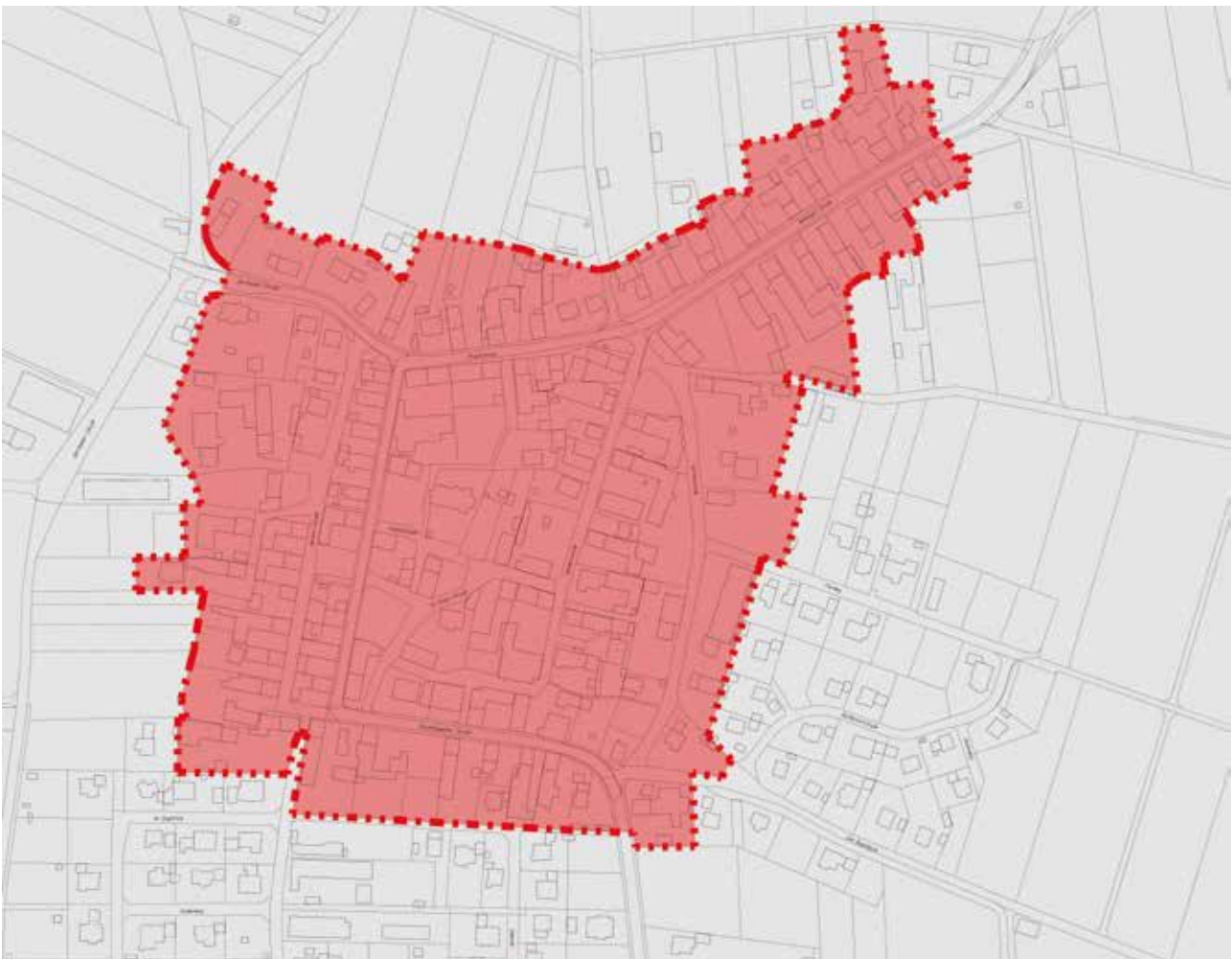
WIE FUNKTIONIERT DAS KOMMUNALE FÖRDERPROGRAMM?

Wo kann gefördert werden?

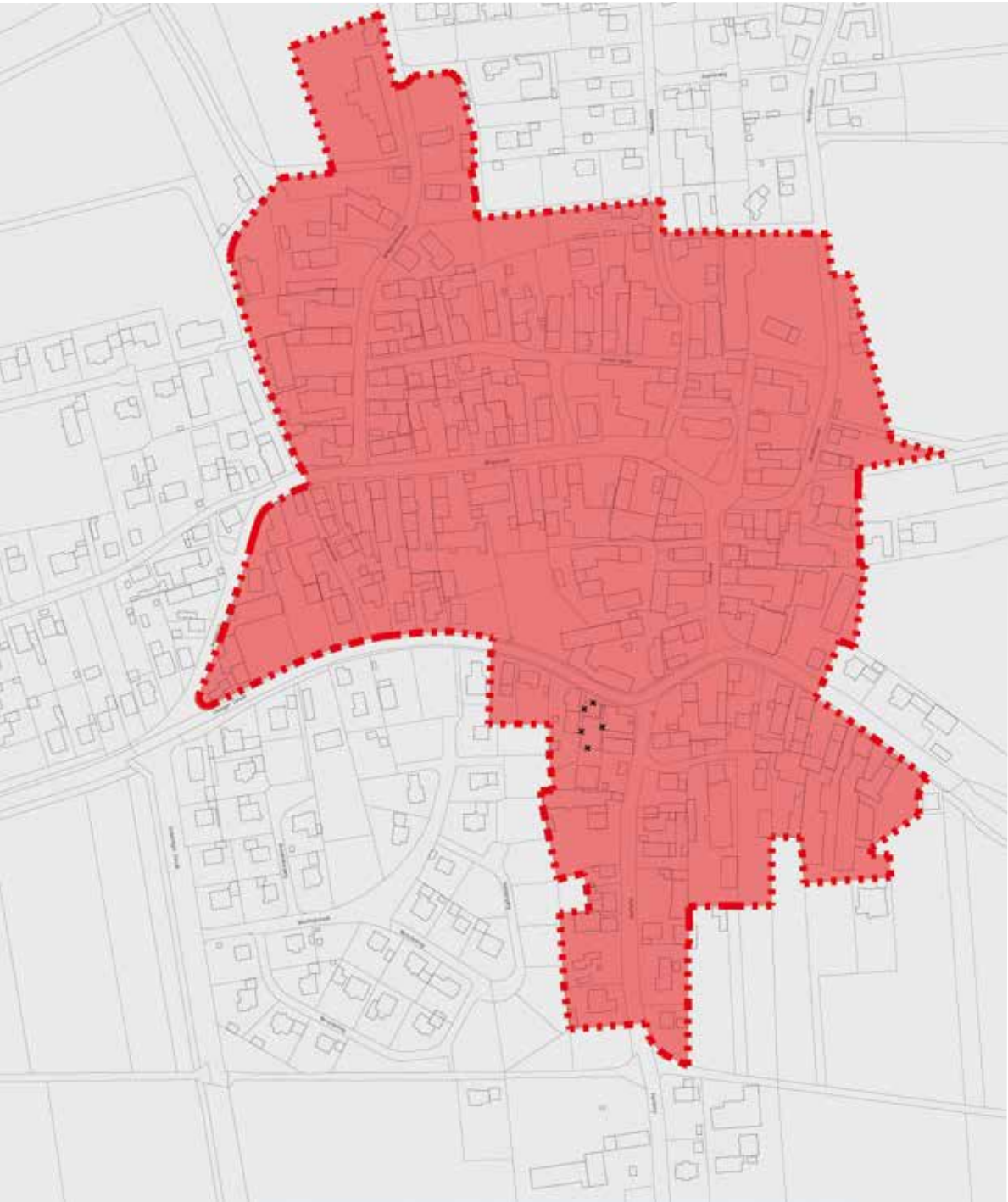
Die Förderung wird Bauherrn in allen Ortsteilen im Zuständigkeitsbereich der drei Gemeinden Mödingen, Wittlingen und Ziertheim gewährt. Der Geltungsbereich des Förderprogramms umfasst die in Lageplänen abgegrenzten Altorte in den drei Gemeinden.

A) Gemeindegebiet Mödingen

Lageplan Altort Mödingen



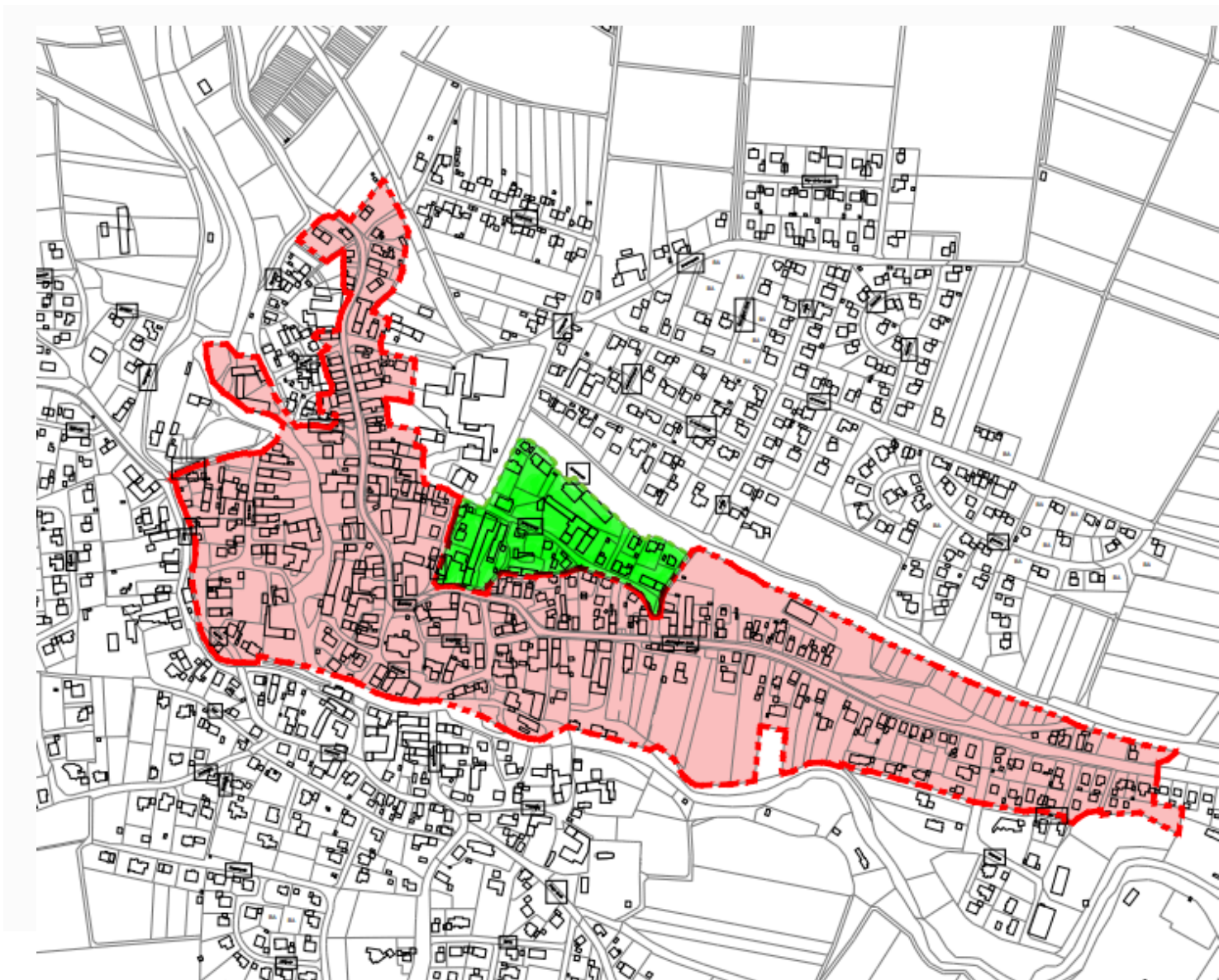
Lageplan Altort Bergheim



Geltungsbereich Markt Wittislingen
nach Gemeinderats-Beschluss
vom 22. März 2022 erweitert,
s. grüner Bereich.

B) Gemeindegebiet Markt Wittislingen

Lageplan Altort Wittislingen



Lageplan Altort Schabringen



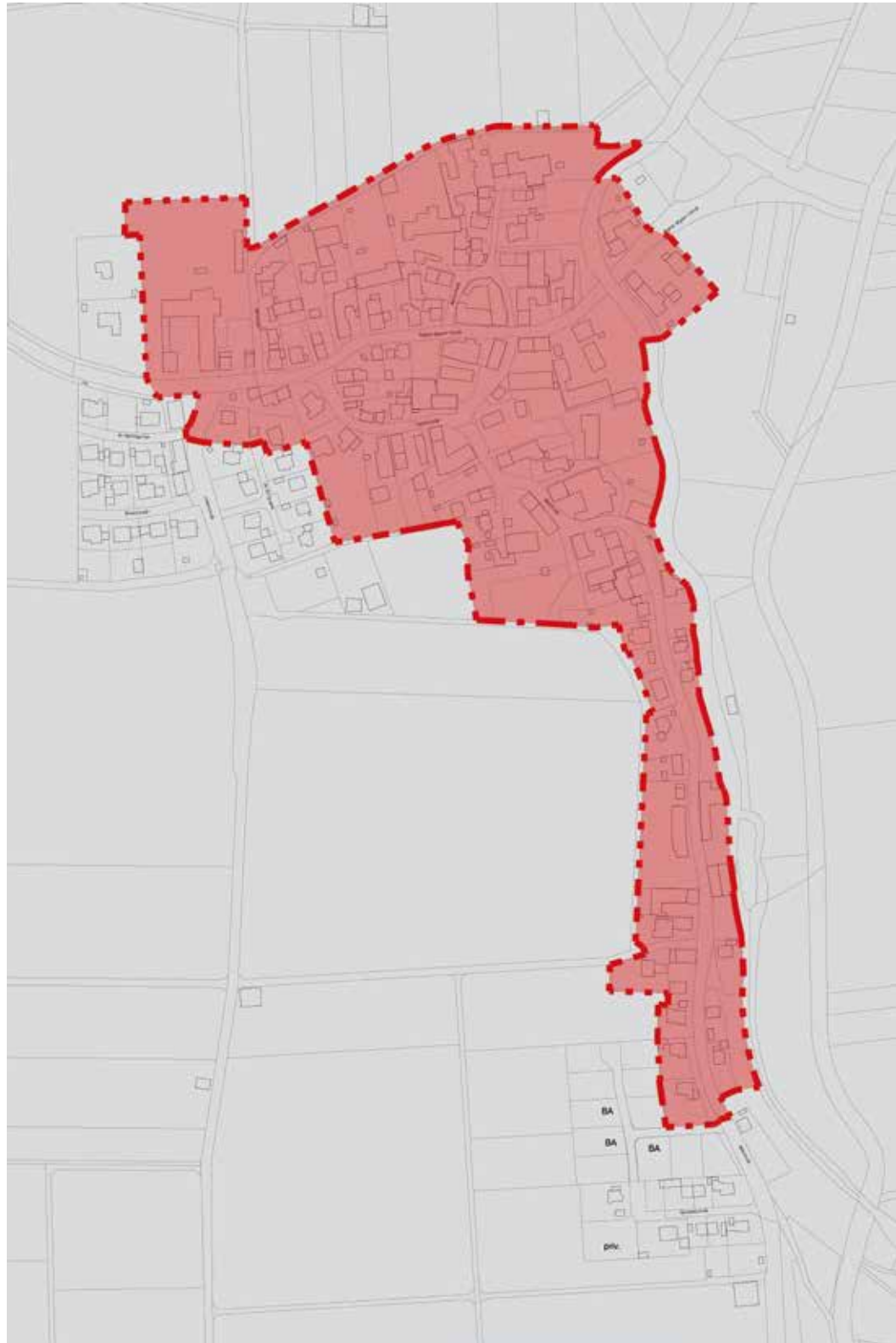
Lageplan
Altort Zöschlingsweiler



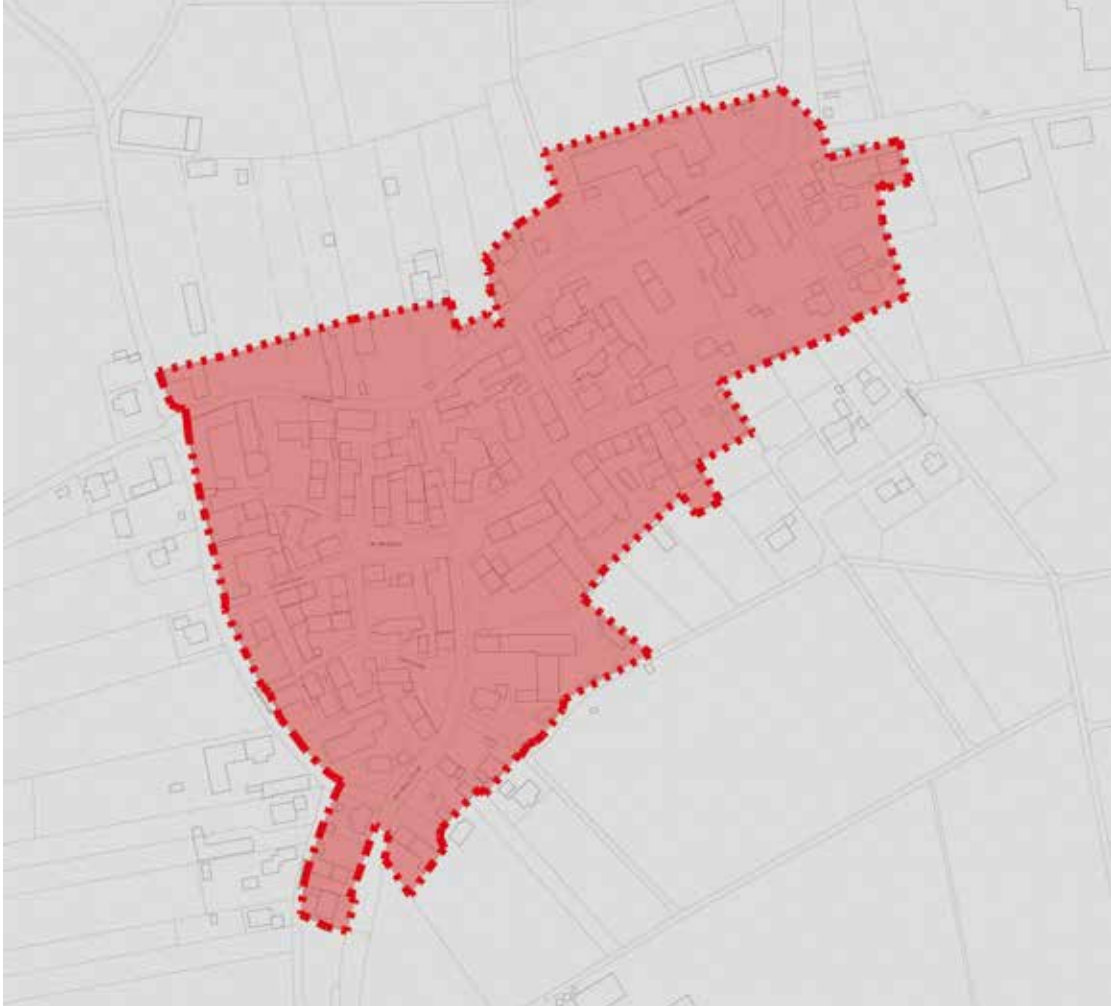
C) Gemeindegebiet Ziertheim

Lageplan

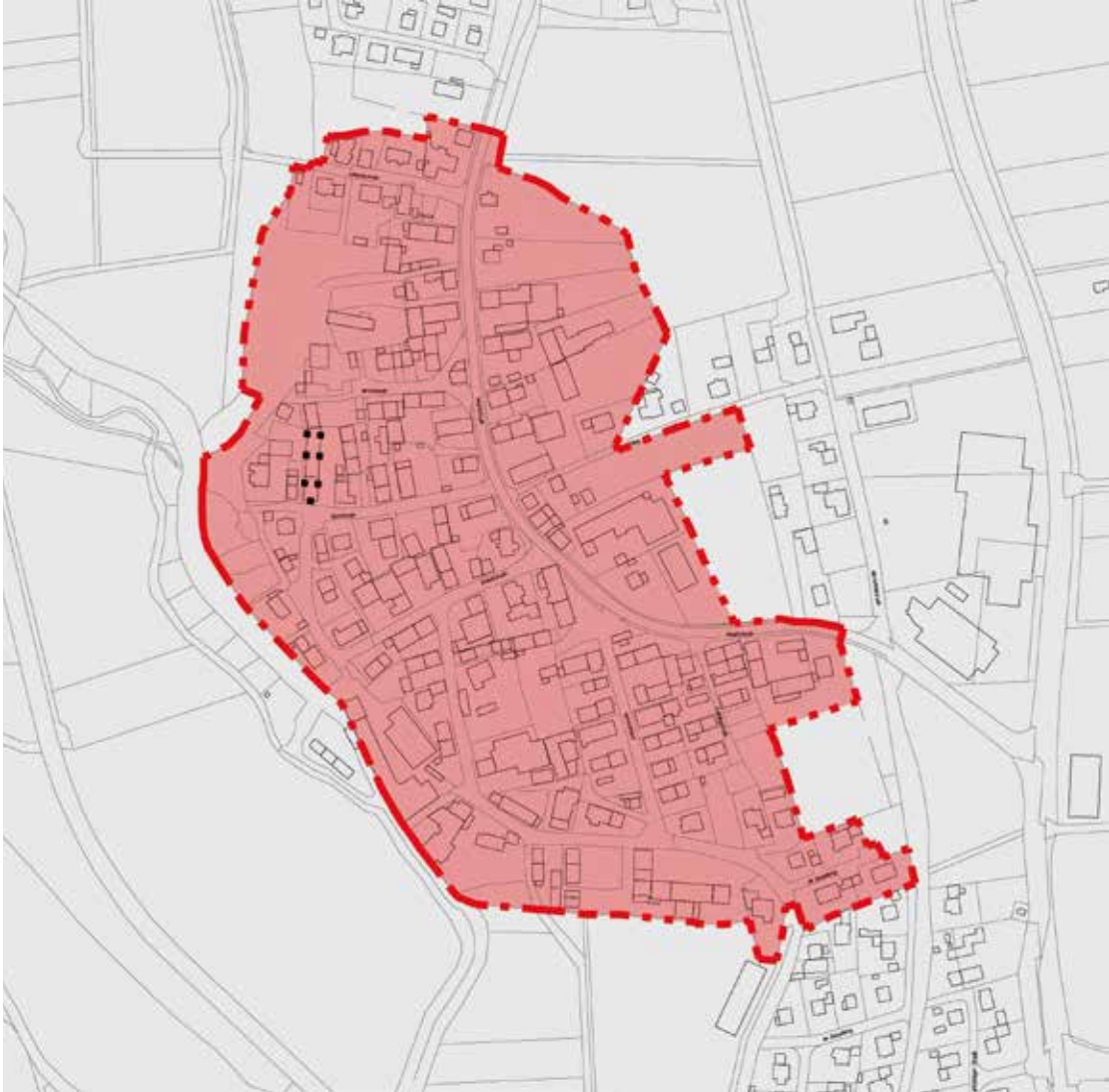
Altort Dattenhausen



Lageplan Altort Reistingen



Lageplan Altort Ziertheim



Wo kann gefördert werden?

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

- a) Sanierungsmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden (ggf. inkl. Teilabbruch), beschränkt auf Maßnahmen an der Gebäudeaußenhülle
- b) Ersatzbaumaßnahmen (inkl. Abbruch) – sowohl umfassender als auch partieller Ersatzbau,
- c) Bebauung/Schließung von innerörtlichen Baulücken,
- d) Planungsleistungen zur Vorbereitung von Maßnahmen. 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. 75.000,- Euro Investitionssumme (brutto) inkl. Planungsleistungen.
 - b) Für Ersatzbaumaßnahmen (inkl. Abbruch) oder die Bebauung von innerörtlichen Baulücken mind. 100.000,- Euro Investitionssumme brutto inkl. Planungsleistungen.
- 2) Die Förderhöhe beträgt:
 - a) Für Sanierungsmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden 5 % der Investitionssumme, max. 7.000,- Euro (Höchstfördersatz) je Anwesen/Flurstück.
 - b) Für Ersatzbaumaßnahmen (inkl. Abbruch) oder die Bebauung von innerörtlichen Baulücken 4 % der Investitionssumme, max. 7.000,- Euro (Höchstfördersatz) je Anwesen/Flurstück.
 - c) Für Vorplanungsleistungen zur Erstellung von skizzenhaften Lösungsmöglichkeiten (aufbauend auf das Ergebnis der Vorfeldberatung) wird ein Betrag von max. 500,- Euro gewährt.



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 eine Beratung 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 (VGem Wittislingen). Weitere Informationen zum Beratungsangebot und dessen Leistungen finden Sie nachfolgend auf Seite 47.

- **Kommunales Förderprogramm**

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

Es legt u. a. dar:

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

Wer sind die Ansprechpartner?

Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen

Marienplatz 6

89426 Wittislingen

Tel.: 09076/9509-0

Fax: 09076/9509-99

E-Mail: zentrale@vg-wittislingen.de

www.vg-wittislingen.de

Was beinhaltet ein Förderantrag?

Anträge auf Förderung können vor Maßnahmenbeginn bei der jeweils zuständigen Gemeinde über die VGem Wittislingen 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 der Seite 48 ist das Antragsformular dargestellt, welches Sie auf der Homepage der VGem Wittislingen (www.vg-wittislingen.de) downloaden können. Nach Prüfung der Unterlagen durch die Verwaltung, erhalten Sie die Zustimmung zur Auswahl eines Beraters.



BERATUNGSANGEBOT

Um die interessierten Bauherren 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 Bauherren bei den anstehenden Maßnahmen, die das Kommunale Förderprogramm betreffen.
- Sensibilisierung der Bauherren für die vorhandenen Qualitäten und strukturgerechten 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 Bauherren noch keine abgeschlossenen Planungsabsichten bestehen: u. a. Tipps und Vorschläge, Hinweise zur weiteren Planung.
- b) Beratung und Bewertung anhand konkreter Planungsabsichten und -unterlagen des/der Bauherren: 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 bei der Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen bezogen werden. Der Berater kann von den Bauherren frei ausgewählt und kontaktiert werden.



ANTRAGSFORMULAR

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

1. Adressat

Gemeinde: auswählen

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 Förderprogramms. Der Geltungsbereich des Förderprogramms umfasst die, in Lageplänen abgegrenzten Altorte in den drei Gemeinden (siehe u. a. dargestellte Lagepläne in der Baufibel).

Auskünfte erhalten Sie im Zweifelsfall über die zuständige Geschäftsstelle der VGem. Wittislingen.

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

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. 75.000,- Euro Investitionssumme (brutto).
- b) Für Ersatzbaumaßnahmen (inkl. Abbruch) oder die Bebauung von innerörtlichen Baulücken mind.
100.000,- Euro Investitionssumme (brutto).



7. Beantragte Förderung

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

- a) für Sanierungsmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden 5 % der Investitionssumme, max. 7.000,- Euro (Höchstfördersatz) je Anwesen/Flurstück.
- b) für Ersatzbaumaßnahmen (inkl. Abbruch) 4 % der Investitionssumme, max. 7.000,- Euro (Höchstfördersatz) je Anwesen/Flurstück.

Die Förderung bezieht sich ausschließlich auf Investitionskosten für Sanierungs-, Umbau-, Ersatzbau-, Neubaumaßnahmen auf Grundlage von nachzuweisenden Rechnungen.

Die vorsteuerabzugsberechtigten Investitionen werden auf 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.
- Es ist mir bekannt, dass eine vorgezogene „Baufreigabe“ nicht gleichbedeutend mit einer Förderzusage bzw. einer Baugenehmigung ist.

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)
- Detailliertere Beschreibung der Maßnahmen (ergänzend zu 4.2)
- Kostennachweise: Kostenschätzung oder Kostenvoranschläge

Sonstige: _____

Ich bestätige die Richtigkeit und Vollständigkeit sämtlicher vorstehend gemachter Angaben und beigefügten Anlagen.

Die Hinweise zum kommunalen Förderprogramm „Lebendige Ortskerne“ wurden zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum:

Unterschrift des Antragstellers



KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM „LEBENDIGE ORTSKERNE“ DER GEMEINDEN MÖDINGEN, WITTISLINGEN UND ZIERTHEIM

Präambel

Die Gemeinden Mödingen, Wittislingen und Ziertheim unterstützen mit diesem Förderprogramm ihre Bürger und Interessenten mit finanziellen Mitteln für Investitionen zu einer dorfgerechten Belegung vorhandener Bau- und Flächensubstanz in den Ortskernen aller Ortsteile. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass eine Belegung 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 vorhandenen 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 Förderfibel sowie ein Beratungsangebot 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.

Um eine behutsame Weiterentwicklung zu erreichen, ist u. a. eine qualitativ hochwertige Planung mit einer intensiven Auseinandersetzung der vorhandenen Strukturen erforderlich und wird entsprechend auch als Fördergegenstand berücksichtigt.

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 Mödingen, Wittislingen und Ziertheim gewährt. Der Geltungsbereich des Förderprogramms umfasst die, in Lageplänen abgegrenzten Altorte in den drei Gemeinden.

§ 2 Förderzweck/-Gegenstand

- 1) Die Förderung ist auf folgende Maßnahmen ausgerichtet:
 - a) Sanierungsmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden (ggf. inkl. Teilabbruch); beschränkt auf Maßnahmen an der Gebäudeaußenhülle (u. a. Dach, Fassade, Fenster, Außentüren...).

- b) Ersatzbaumaßnahmen (inkl. Abbruch),
 - c) Bebauung/Schließung von innerörtlichen Baulücken,
 - d) Planungsleistungen zur Vorbereitung von Maßnahmen
- 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 Nachfolgekonzept 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. 75.000,- Euro Investitionssumme (brutto) inkl. Planungsleistungen.
 - b) Für Ersatzbaumaßnahmen (inkl. Abbruch) oder die Bebauung von innerörtlichen Baulücken mind. 100.000,- Euro Investitionssumme brutto inkl. Planungsleistungen.

- 2) Die Förderhöhe beträgt:
 - a) Für Sanierungsmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden 5 % der Investitionssumme, max. 7.000,- Euro (Höchstfördersatz) je Anwesen/Flurstück.
 - b) Für Ersatzbaumaßnahmen (inkl. Abbruch) oder die Bebauung von innerörtlichen Baulücken 4 % der Investitionssumme, max. 7.000,- Euro (Höchstfördersatz) je Anwesen/Flurstück.
 - c) Für Vorplanungsleistungen zur Erstellung von skizzenhaften Lösungsmöglichkeiten (aufbauend auf das Ergebnis der Erstberatung) wird ein Betrag von max. 500,- Euro gewährt.

§ 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-, Neubaumaßnahmen sowie den dazu erforderlichen Planungsleistungen auf Grundlage von nachzuweisenden Rechnungen. Die vorsteuerabzugsberechtigten Investitionen werden auf Grundlage der Nettokosten gefördert.
Kosten für den Immobilienerwerb sind nicht förderfähig.

§ 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 erster skizzenhafter Lösungen und 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 für die investiven Maßnahmen ist vor Beginn der baulichen Umsetzung bei der jeweiligen Gemeinde zu stellen. Mit dem Um-/Baubeginn darf erst nach Bewilligung durch die jeweilige Gemeinde 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 sowie die Ausführung und Nutzung entsprechend dem Förderantrag gewährleistet ist.
- 6) Für die Durchführung von Maßnahmen sind folgende Fristen einzuhalten:
 - a) Sanierungs- und Ersatzbaumaßnahmen innerhalb von 36 Monaten,
 - b) Neubaumaßnahmen (Baulücken) innerhalb von 24 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 Mödingen, Wittislingen und Ziertheim 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.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01.01.2020 Kraft Wittislingen, Mödingen, Ziertheim den 30.09.2020

Walter Joas
Erster Bürgermeister

Thomas Reicherzer
Erster Bürgermeister

Thomas Baumann
Erster Bürgermeister



BILDNACHWEIS

- Seite 6 Luftbild Reistingen: Luftverkehr Strähle Schorndorf
- Seite 7 Luftbild Bergheim: Photo- und Luftbildverlag J. Beck Stuttgart, Luftverkehr Strähle Schorndorf
- Seite 9 (Prägungen) Urpositionsblätter: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/, Bayern-Atlas, Bayerische Landesvermessungsverwaltung
- Seite 9 (Prägungen) historische Aufnahmen: Quellen historische Aufnahmen: Photo- und Luftbildverlag J. Beck Stuttgart (Bergheim); Aero-Express München/Schretzenmayer (Wittislingen), Luftverkehr Strähle Schorndorf (Reistingen)
- Seite 11 (Örtliche Baustrukturen und Haustypen): GÖTZGER 1960
- Seite 37 (Hintergrund und Leitmotiv): Luftbild von Emil Reck, Ziertheim

Alle übrigen Abbildungen:

© Planungsgemeinschaft Raab+Kurz

QUELLEN

- GEBHARD, HELMUT; FREI, HANS: Bauernhäuser in Bayern – Schwaben. Dokumentation, Band 7, Hugendubel-Verlag, Kreuzlingen/München. 1999.
- GEMEINDE BACHHAGEL / LEO, FRITZ (Hrsg.): Bilder unserer Heimat. Bachhagel, Burghagel, Oberbechingen einst und jetzt. Leo-Druck KG, Gundelfingen a. d. Donau, 1988.
- GÖTZGER, HEINRICH; PRECHTER, HELMUT: Das Bauernhaus in Bayern. Band I Regierungsbezirk Schwaben, Callwey-Verlag, München, 1960.
- REGIERUNG VON SCHWABEN (Hrsg.) / BAYER. LANDESVEREIN FÜR HEIMATPFLEGE: Wohnen in Schwaben. Augsburg.

HINWEIS

Nach dem Motto, dass „ein funktionsfähiges Rad nicht immer neu erfunden werden muss“, orientiert sich das Kommunale Förderprogramm und die Baufibel der ILE Egautal an den gleichnamigen Grundlagen der ILE Mittleres Ries. Dies wurde im Vorfeld entsprechend abgestimmt.

IMPRESSUM

Herausgeber: Integrierte Ländliche Entwicklung „Egautal“
Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen
Marienplatz 6
89426 Wittislingen

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

Layout: Zone für Gestaltung
Veronika Wucher
Wangen

Druck: Holzer Druck und Medien
Weiler im Allgäu

© Mödingen/Wittislingen/Ziertheim, September 2021

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





FISCHERHEIM

Veranstaltungsort
Gemeindehaus
Gemeindehaus
Gemeindehaus
Gemeindehaus