

# Aktivierung von Bestandsimmobilien am Beispiel von Bachhagel / VG Syrgenstein

im Rahmen des Entwicklungsvorhabens  
*„Wohn-Wandel in ländlichen Siedlungsgebieten“*



**Bgmin. Ingrid Krämmel**

**Otto Kurz**

**Dr. Andreas Raab**

Flächensparforum 2013

Sonthofen, 09.10.2013

# Grundlagen

## Beispiel VGem. Syrgenstein / Gde. Bachhagel

### Profil

- Drei Gemeinden: Bachhagel, Syrgenstein und Zöschingen
- Lage im westlichen Landkreis Dillingen, an der Landesgrenze zu BaWü
- VG: Rund 6.800 Einwohnern, verteilt auf 8 Ortsteile
- Gde. Bachhagel: ca. 2.200 Einwohner, 3 Ortsteile
- Kurze Wege zwischen den Gemeinden/Ortsteilen



## Relevante Vorhaben

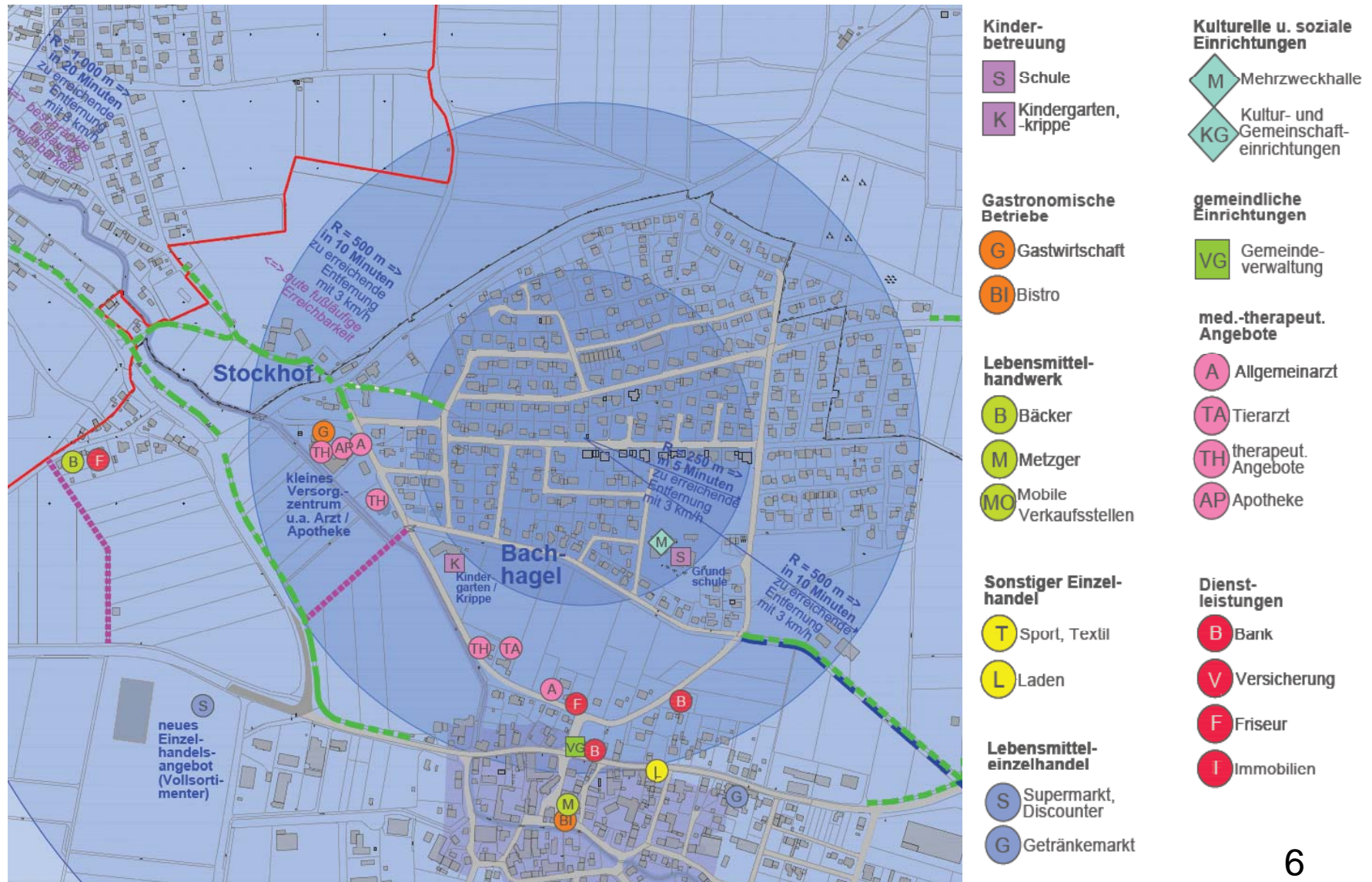
- ILEK (2008): Es sind spürbare Veränderungen in den älteren Siedlungsgebieten in der gesamten VG und insbesondere in Bachhagel festzustellen.
  - Vorbereitungsplanung zur DE Bachhagel (2011): Berücksichtigung der Siedlungsgebiete wurde thematisiert war jedoch im Rahmen der bestehenden Dorferneuerungsrichtlinien nicht möglich.
  - Vorbereitung Städtebauförderung (ISEK/2012): Berücksichtigung der älteren Siedlungsgebiete, u.a. Überlegungen hinsichtlich einer Art „kommunaler Förderprogramms“.
  - Umsetzung ISEK/Sanierungsbetreuung (seit 2012): Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen im Bereich/Umfeld des Untersuchungsgebietes.
- **Abgestimmte Aktivitäten der Dorferneuerung u. Städtebauförderung innerhalb einer VG / Gemeinde bzw. eines Gesamtortes!**

## Einbindung bestehender Aktivitäten

- Beraterkreis mit Beratungsangebot: Durchführung von Beratungen (ggf. mit Bestands-/Umnutzungsscheck)
- Kommunales Immoportal: Vermittlung von Immobilien (Verkauf/Kauf/Miete), u.a. durch Beratungsangebot.
- Dorferneuerung Bachhagel: Klärung der Realisierungsmöglichkeiten hinsichtlich eines Wohnangebotes für Senioren/ Generationenwohnen im Ortskern.
- Städtebauförderung: ergänzende Umsetzung von Maßnahmen, ggf. Entwicklung eines Förderinstruments analog zu „kommunalen Förderprogramm“ etc.

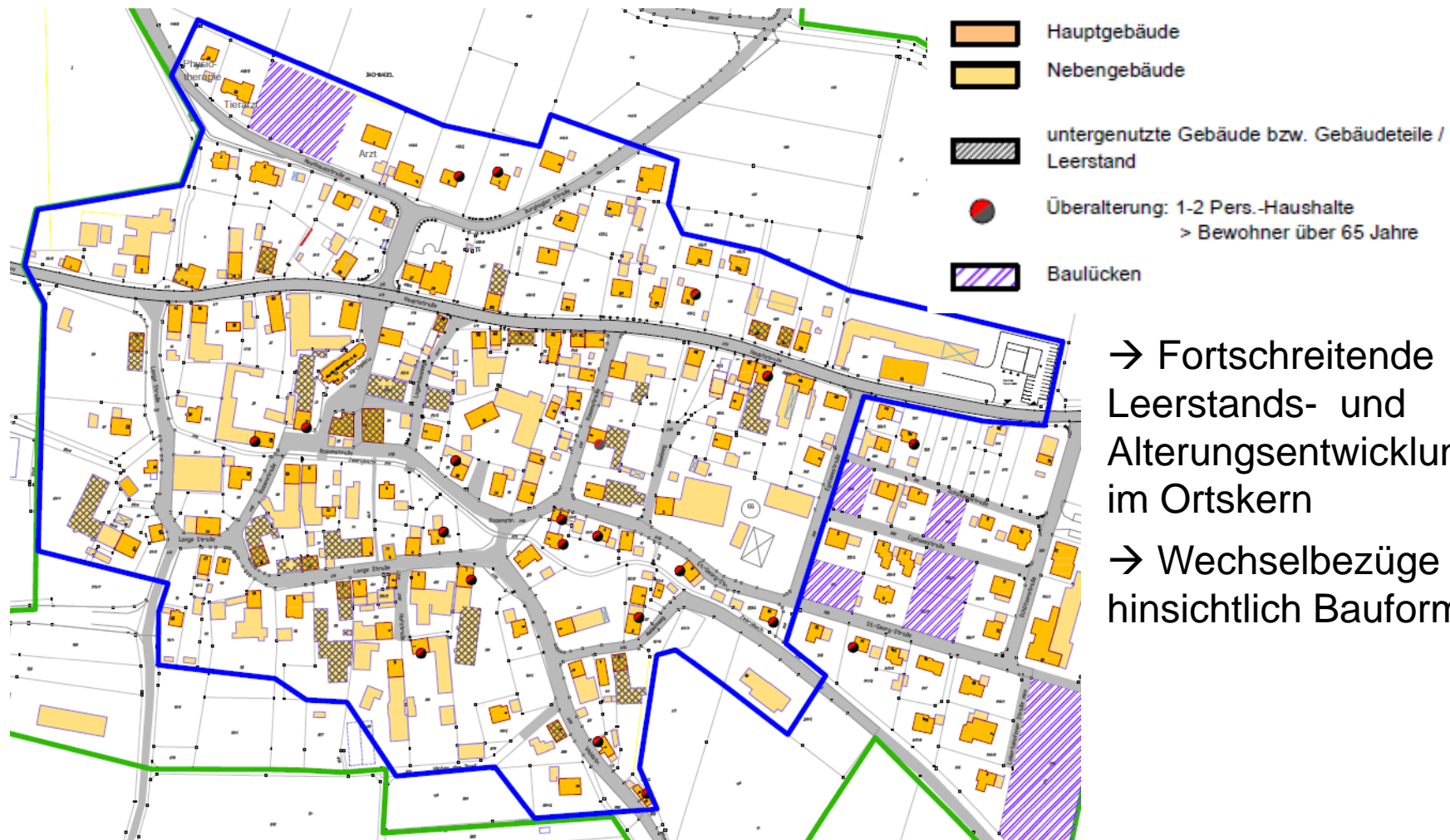


# Bedeutung wohnungsnaher Versorgungsangebote



# Analyse und Bewertung der Ausgangssituation

## Ausgangssituation des Ortskerns



→ Fortschreitende Leerstands- und Alterungsentwicklung im Ortskern

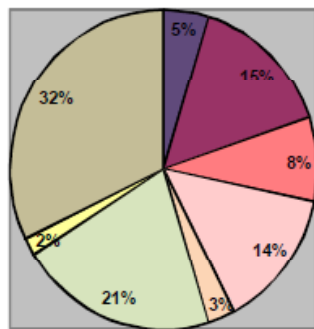
→ Wechselbezüge u.a. hinsichtlich Bauformen



# Auswertung der sozialen Ausgangssituation

**"Oberer Bau" v. 1973**

Relevante Alters-/Haushaltsgruppen



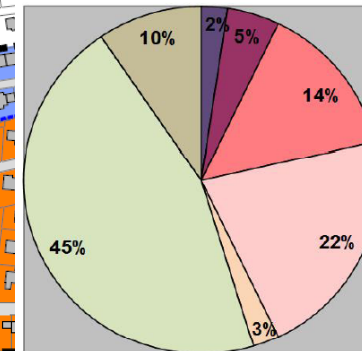
- Über 75 J.
- 60 - 75 J.
- 30 - 60 J.
- Eltern-HH
- 18 - 30 J.
- Familien-HH
- Mehrgen.-HH
- Sonstige HH

**"Vorderer Bau" v. 1992**

"Vorderer Bau"

**"Vorderer Bau" v. 1992**

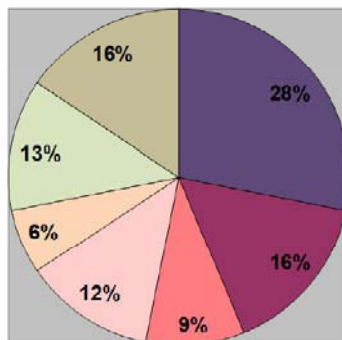
Relevante Alters-/Haushaltsgruppen



- Über 75 J.
- 60 - 75 J.
- 30 - 60 J.
- Eltern-HH
- 18 - 30 J.
- Familien-HH
- Mehrgen.-HH
- Sonstige HH

**"Siedlung" o. B-Plan bis 1950er Jahre**

Relevante Alters-/Haushaltsgruppen



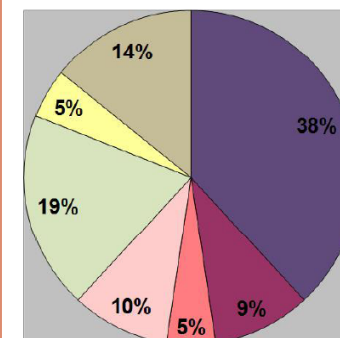
- Über 75 J.
- 60 - 75 J.
- 30 - 60 J.
- Eltern-HH
- 18 - 30 J.
- Familien-HH
- Mehrgen.-HH
- Sonstige HH

**"Siedlung" o. B-Plan bis 1950**

**"Nördl. d. Siedlung v. 1962**

**"Nördlich der Siedlung" v. 1962**

Relevante Alters-/Haushaltsgruppen



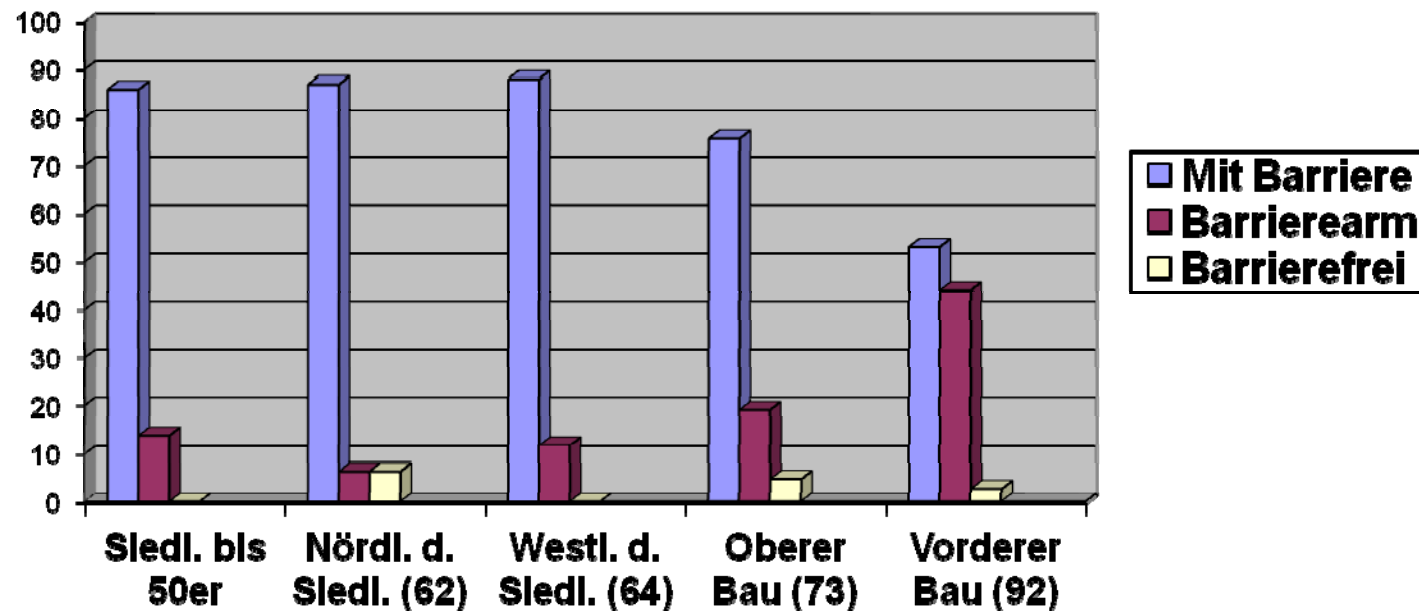
- Über 75 J.
- 60 - 75 J.
- 30 - 60 J.
- Eltern-HH
- 18 - 30 J.
- Familien-HH
- Mehrgen.-HH
- Sonstige HH

# Auswertung der baulichen Ausgangssituation (1): Beispielhafte Zugänglichkeiten

<b>Barriere</b>  <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>Barriere barriere- arm barriere- frei</div> <div>Barriere barriere- arm barriere- frei</div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mehr als 1 Stufe; Hindernisse können nicht alleine bewältigt werden.</li> </ul>	
<b>Barrierearm</b>  <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>Barriere barriere- arm barriere- frei</div> <div>Barriere barriere- arm barriere- frei</div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Stufe; ggf. mit Hilfsmitteln alleine zu bewältigen (z.B. mit Rollstuhl oder Rollator)</li> </ul>	
<b>Barrierefrei</b>  <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>Barriere barriere- arm barriere- frei</div> <div>Barriere barriere- arm barriere- frei</div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ebenerdiger Zugang, max. 1 kleine Schwelle (bis 4 cm).</li> </ul>	

## Auswertung der baulichen Ausgangssituation (2):

### Auswertung der Zugänglichkeiten zwischen Wohngebäude u. öffentlichen Frei-/Straßenraum (%)



## Öffentliches Wohnumfeld / Städtebau



Die Straßen sind nur/vorrangig für den Autoverkehr optimiert,

... die Gehwege sind eng, haben hohe Bordsteine.

... Rast- oder Sitzplätze fehlen.



... die Wegstrecken sind für Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen zu lang.

## Erkenntnisse im Rahmen der Analyse und Bewertung der Ausgangssituation

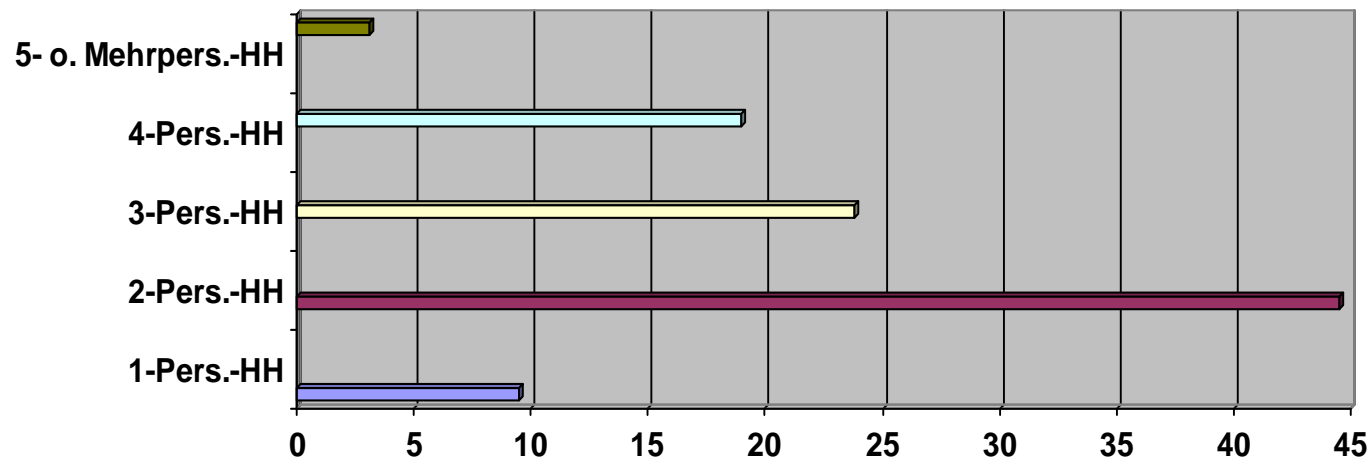
- **Städtebauliche Ausgangssituation:**
    - Gezielte Anpassung der B-Pläne möglich: u.a. Erhöhung der GFZ, An- und Zubauten zulassen, Verbesserung der Gehwege etc..
  - **Soziale Ausgangssituation:**
    - Von „Familiengebieten“ zu ausdifferenzierten Haushaltsstrukturen.
    - Trend zu älter werdenden und kleineren Haushalten entsprechend der Bauphasen.
  - **Bauliche Ausgangssituation:**
    - Insgesamt sehr wenige barrierearme/-freie Zugänglichkeiten.
    - Bislang erhöhte Anpassungsaktivitäten in den älteren Bauphasen 50er, 60er - dagegen kaum Anpassungen im 70er-Jahre-Gebiet.
- ➔ Von ehemals einseitig auf Familien angelegten Siedlungsgebieten zu flexibleren „Wohngebieten/-formen“ → auch in Gemeinde u. VG



# Fragebogenaktion zu Wohn-/ Veränderungsperspektiven

## Rücklauf und Haushaltstruktur

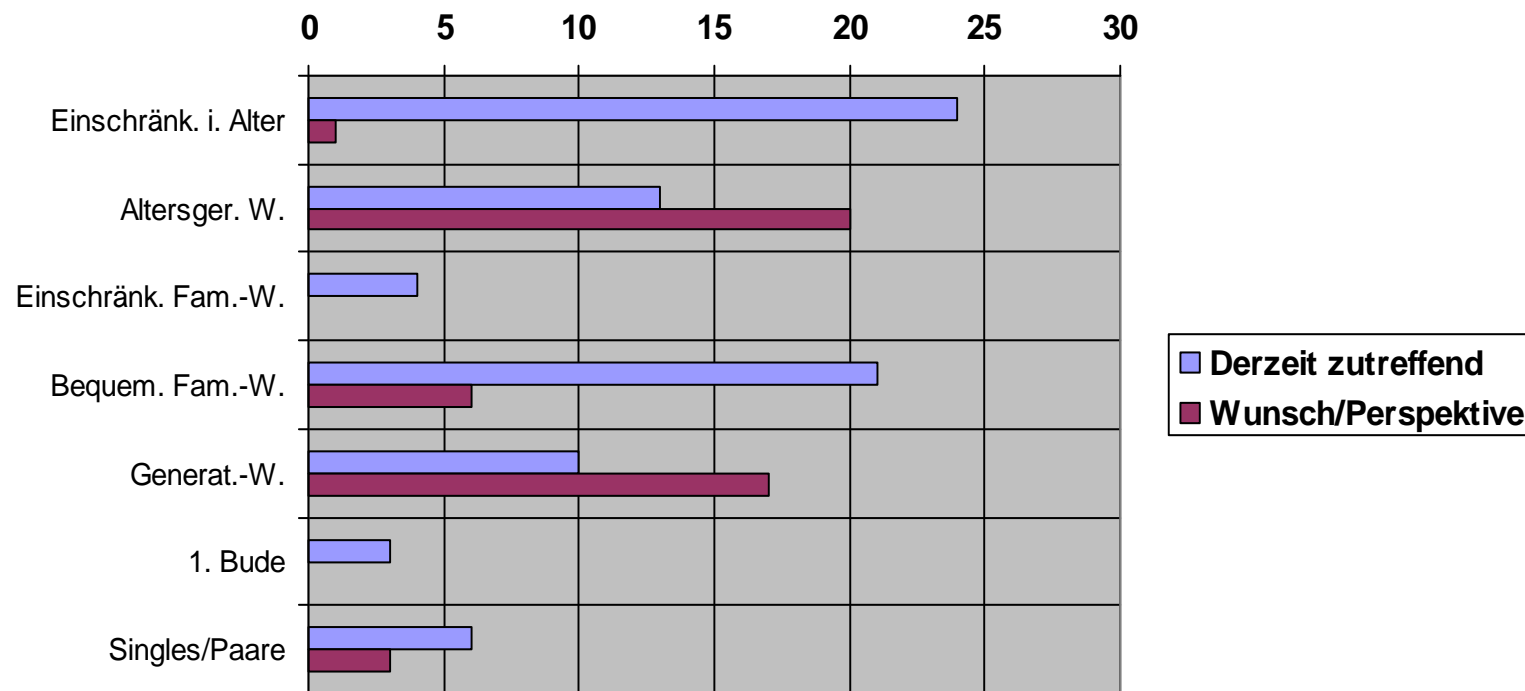
Vorhandene Haushalte im U.-Gebiet	Eingegangene Fragebögen (Haushalte)	Rücklaufquote (%)
229	64	<b>28 %</b>



- Schwerpunkt 2-Personenhaushalte (45%)
- Geringer Anteil von 1-Personen- sowie 5- oder Mehrpersonenhaushalte

# Wohnperspektiven (1)

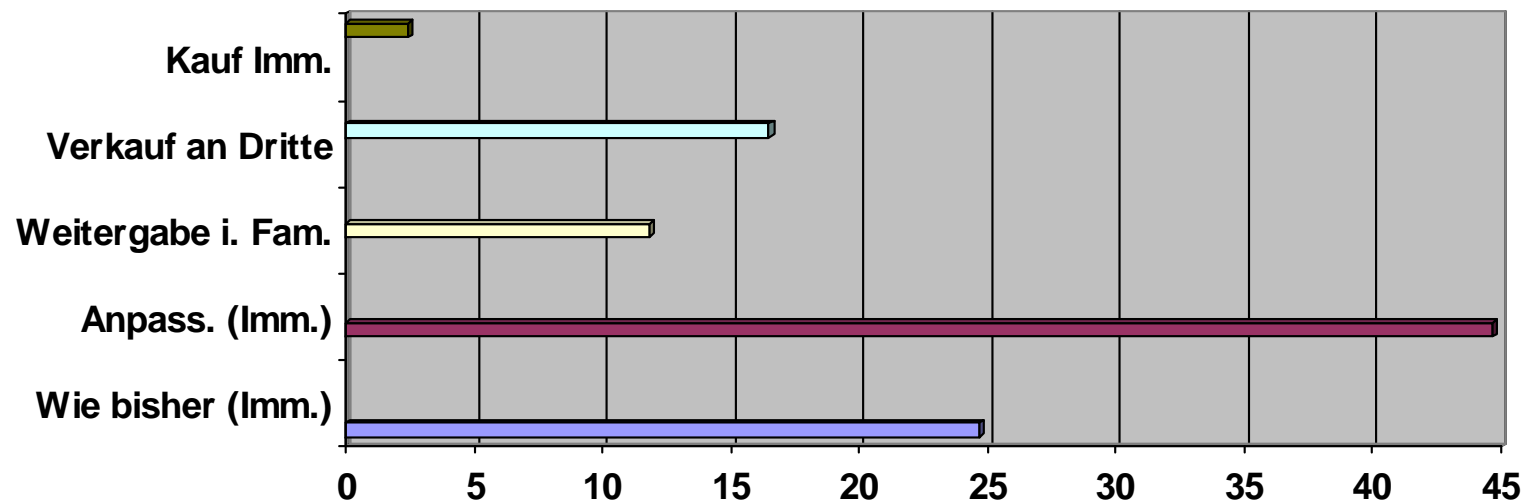
## Wohnsituation/-Perspektiven



- Bedeutendste Perspektiven für die Zukunft sind „altersgerechtes Wohnen“ und Generationen-Wohnen.

## Wohnperspektiven (2)

### Immobilienperspektiven



- Für nur ca. 25% ergibt sich eine Perspektive in der bisherigen Immobilie ohne Anpassungsmaßnahmen.
- Ca. 45 % sehen die Erfordernis von Anpassungsmaßnahmen; ca. 17 % erwägen einen Verkauf an Dritte.

# Beratung/Vermittlung/Umsetzung



# Immobilienportal mit Beratungsangebot

McAfee

Suchen Amazon eBay Horoskop Wetter Nachrichten

is Telefonbuch Deutschl... Web Slice-Katalog Windows Live Web Messe... Windows Live Spaces Windows Live Messenger

In allen Lebenslagen  
**WOHNEN**  
im Bachtal


Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein  
Erfassungsbogen zur Gebäudebestandserschätzung und Einstellung ins Immoportal


Berater NR:


Aktuelles Mehr als ein Immobilienportal Wohnstandort Bachtal Zukunft des Wohnens

Objekte/Angebote  
Immobilien inserieren  
Immobilien anfragen  
Hinweise für Benutzer

**Vorhandene Substanz für neue Nutzer**

 **Einfamilienhaus mit Garage in Bachhagel/Burghagel**  
Kaufpreis: 150.000 €  
Wohnfläche: 151 m²  
Gemeinde Bachhagel - Burghagel (mehr...)

 **Älteres gepflegtes Einfamilienwohnhaus mit Garage in Syrgenstein**  
Kaufpreis: 120.000 €  
Wohnfläche: 107 m²  
Gemeinde Syrgenstein - Altenberg (mehr...)

 **Modernes Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage**  
Kaufpreis: 348.000 €  
Wohnfläche: 207.00 m²

Allgemeine Datenerfassung:

Objekt:

Baujahr:

Grundstücksgröße:

Wohn- / Nutzflächen:

UG: m²  
EG: m²  
OG: m²  
DG: m²

Fl.Nr.:

Beheizt: ja/nein

Ausgebaut: ja/nein

Baupläne vorhanden:

Katastralauszug vorhanden:

Der Ortstermin wurde am durchgeföhrt.

Teilnehmer:

Das Objekt wurde mit 28 %

Dies entspricht der Qualitätsstufe: #NV

## Vermittelte Bestandsimmobilie über das Immoportal



### „Soziale Veränderungsbiographie“ Zweifamilienhaus, Anf. 90er Jahre:

- Verkauf über komm. Immoportal im Nov. 2012.
- Verkauft von älterem Ehepaar (60+); Kinder haben in Nachbargemeinde gebaut.
- Mangelnde Funktionalität, zu großer Wohnraum und Garten.
- Ehepaar hat altersgerecht (kleiner, barrierearmer Wohnkomfort) gebaut.
- Wurde von Familie als Mehr-generationenhaus (3-Generationen) gekauft.

## Beispielhaftes Beratungsobjekt zur Aufstockung



### „Bauliche Veränderungsbiographie“ Einfamilienhaus, Anf. 60er Jahre:

- Jüngeres, (noch) kinderloses Paar.
- Räumliche Erweiterung und Verbesserung des Wohnkomforts.
- Aufstockung mit neuem Dach und Gaube zur besseren Nutzung des 1. OG sowie Modernisierung.
- Perspektive: Familienwohnen.

## Beispielhaftes Umnutzungsobjekt von Einfamilienhäusern zu Mietwohnungen



**„Bauliche Veränderungsbiographie“  
von Einfamilienhäusern 60er Jahre  
zu Mietwohnungen:**

- Unmittelbar angrenzender  
Siedlungsbereich.
- Zwei leerstehende, nicht mehr  
bewohnbare Einfamilienhäuser  
(ungeordnete Situation).
- Umnutzung zu 5 Mietwohnungen  
durch privaten Investor.
- Kleinere und mittlere Wohngrößen,  
u.a. für junge Paare/Singles  
geeignet.



# Umnutzungsprojekt hinsichtlich Wohnen/Versorgung

## Vom Einzelhandel zur Arztpraxis / barrierefreiem Wohnangebot



### „Bauliche Veränderungsbiographie“ ehem. Einzelhandel:

- Leerstehender Einzelhandel in kleinem Versorgungszentrum (Apotheke, Gastronomie etc.).
- Teilumnutzung in Arztpraxis durch Gemeinde. *Perspektivische Teilumnutzung für Sozialstation.*
- Teilumnutzung in barrierefreies/-armes Wohnangebot zur Miete durch privaten Investor.
- 6 Wohnungen, 70 bis 107 m<sup>2</sup>; barrierefreie Zugänge sowie Bäder.



## Perspektivisches Umnutzungsprojekt im Ortskern Von ehem. Gastronomie zu Wohnen für Jung und Alt



### „Bauliche Veränderungsbiographie“ ehem. Gastronomie im Ortskern:

- Ehem. Gastronomie mit derzeitiger Teilnutzung bzw. Teilleerstand; zentrale Lage im Ortskern.
- Perspektivische Umnutzungsüberlegungen: Generationen-Wohnen, ggf. Betreutes Wohnen.
- Teilsanierung/-Umnutzung sowie ggf. Zubaulösung.
- Städtebauliche Aufbereitung des nachbarschaftlichen Umfelds (Brauereistadel, Platzbereiche etc.)

## Mobilisierungsstrategien auf verschiedenen Ebenen erforderlich

### Städtebauliche und bauliche Anpassungen

- Anpassung von städtebaulichen Grundlagen (B-Pläne).
- Gezielte Anpassung/Verbesserung des öffentlichen Wohnumfelds u.a. hinsichtlich barrierearmer/-freier Erfordernisse.
- Anreize (ggf. komm. Förderprogramm) zur gezielten Förderung (kleinerer) privater Anpassungen (z.B. barrierefreie Zugänge).

### Anpassung des Wohnangebots

- Unterstützung von privaten Investor-Projekten zur Schaffung von ergänzenden Wohnangeboten.
- „Neutrale“ Vermittlung bei Verkauf/Weitergabe von Bestandsimmobilien (kommunales Immobilienportal).
- Bewusstseinsbildung und Beratung hinsichtlich der Veränderungsprozesse und Anpassungsmöglichkeiten.

## Fazit und Ausblick

### Herausforderung

- Entwicklung der ehemals einseitig auf Familien angelegten Siedlungsgebiete zu flexibleren „Wohngebieten/-formen“.

### Doppelstrategie:

- Anpassung des städtebaulichen und baulichen Bestands an veränderte Haushaltsstrukturen (Wohnkomfort, Wohnumfeld).
- Differenzierung des Wohnangebots im Wechselspiel mit den Potenzialen in der Gemeinde und in der VG.

### Kernfrage der Eigendynamik der Veränderungsprozesse:

- Bis dato wenig Eigendynamik hinsichtlich Anpassung städtebaulicher und baulicher Strukturen an soziale Veränderungen.
- Mix aus verschiedenen Mobilisierungsstrategien und ggf. Fördermittelgebern mit dem Ziel von „flächenhaften“ Impulsen.

**Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**