

---

# Vitalitäts-Check in der ländlichen Entwicklung

## Bürger-Werkstatt

„Huisheim und Gosheim - Fit für die Zukunft“

Herausforderungen und Perspektiven

**23. Januar 2024, 19:00 – ca. 21.30 Uhr; Sualafeldhalle**

**Dr. Sabine Müller-Herbers, M.Sc. Alexander Weiß**

Baader Konzept GmbH | Zum Schießwasen 7 | 91710 Gunzenhausen | 09831 6193-263

[www.baaderkonzept.de](http://www.baaderkonzept.de)



# Vitalitäts-Check

## Ablauf der Bürger-Werkstatt



<b>23. Januar 2024, Sualafeldhalle</b>		
<b>19.00</b>	<b>Begrüßung durch den 1. Bürgermeister Harald Müller</b>	<b>BM Müller</b>
<b>19.10</b>	<b>Begrüßung durch das Amt für Ländliche Entwicklung</b>	<b>Herr Fischer</b>
<b>19.15</b>	<b>Einführung mit Impulsvortrag, Baader Konzept</b>	<b>Frau Müller-Herbers, Herr Weiß</b>
<b>19.40</b>	<b>Erste gemeinsame Bestandsaufnahme - Brainstorming</b>	<b>alle</b>
<b>20.05</b>	<b>Pause und Einführung in die Gruppenarbeit</b>	<b>Frau Müller-Herbers, Herr Weiß</b>
<b>20.10</b>	<b>Gruppenarbeit zu ausgewählten Themen</b>	<b>alle je Gruppe</b>
<b>20.50</b>	<b>Kurzbericht je Gruppe, Infotransfer für alle, Diskussion</b>	<b>alle je Gruppe</b>
<b>21.20</b>	<b>Resümee und Ausblick auf weiteren Prozess</b>	<b>Frau Müller-Herbers</b>
<b>21.30</b>	<b>Schlusswort durch 1. Bürgermeister Harald Müller und gemütlicher Ausklang</b>	<b>BM Müller</b>



# Überblick

---

- Einstieg – Donuts, Krapfen, der Vitalitäts-Check und die Bürger-Werkstatt
- Herausforderungen für die Kommune
- Bestandsaufnahme Innenentwicklungspotenziale und Ergebnisse der Eigentümeransprache
- Was machen andere?

## Brainstorming mit den Bürger:innen

## Arbeitsgruppen der Bürger:innen

- Ausblick und nächste Schritte



# Gegen den Donut-Effekt

## - Aushöhlung im Kern vermeiden

---

**„Wir wollen aber Krapfen-Dörfer, wo das Interessanteste in der Mitte ist!“**

Landwirtschaftsministerin Kaniber,  
17.05.2018



# Vitalitäts-Check

## Aufbau und Themen (Ortsteile größer 50 Einwohner)



Bayerische Verwaltung für  
Ländliche Entwicklung



Demographie | **Flächennutzung** | Siedlungsstruktur | Flächenmanagement | Bodenpolitik | Versorgung | Beteiligung | Wirtschaft

Bevölkerungsentwicklung | **Prognosen**

Gemeinde: Huisheim

Landkreis: Donau-Ries

Gesamtbevölkerung (absolut)\*

vor 10 Jahren	vor 5 Jahren
1.618	1.570

Altersgruppe (%) 1970

unter 18	35,8
18-65 Jahre	51,4
über 65 Jahre	12,8

Wanderungen (2020)

Zuzüge (je 1.000 Ew)	Fortzüge (je 1.000 Ew)
47	46

Bevölkerungsentwicklung (%)

letzte 10 Jahre	letzte 5 Jahre
1,92	5,03

\* Referenzpunkt für die Angaben "vor 5 Jahre"

Aktuelle Gemeinde: Huisheim

Verwaltung

Auswertung



Innenentwicklungspotenziale

Eigentümeransprache

Rückläufe Fragebögen

Grundstücksbörse

Wohnbaulandbedarf

Auswertung

Monitoring

Stammdaten / Verwaltung

Hilfe

Info

Anfrage an den IT-Support

Datenbank schließen

# Vitalitäts-Check

## Was bisher geschah?



- Auftaktgespräch mit Gemeinde ✓
- Unterstützung der Gemeinde bei der Aufnahme der Innenentwicklungspotenziale (Kartiergrundlage, Leitfaden) ✓
- Plausibilitätskontrolle der aufgenommenen Daten ✓
- Unterstützung bei der Eigentümeransprache und Aufbereitung der Ergebnisse ✓
- Visualisierung der Potenzialflächen in Karten ✓
- Presseartikel und Handzettel im Vorfeld der Bürger-Werkstatt ✓
- **Bürger-Werkstatt** „Huisheim und Gosheim - Fit für die Zukunft“  
**>> heute**
- *Wie weiter? – das besprechen wir noch*

# Huisheim und Gosheim – Fit für die Zukunft

## - Bürger-Werkstatt



### Auf breiter bürgerschaftlicher Basis arbeiten!

- Zukunftsorientierte Orts(kern)entwicklung zur Diskussion stellen
- Interessen und Bedürfnisse der Huisheimer und Gosheimer Bürger:innen offenlegen
- Ideen und Lösungsansätze entwickeln und diskutieren

### Prinzipien:

- Bearbeitung nach jeweiligem Kenntnisstand, kein Anspruch auf Vollständigkeit
- Alle Ideen / Vorschläge werden dokumentiert > Werkstatt-Dokumentation



# Herausforderungen

## - Demographie

**Bevölkerungsprognose**  
2019 (1.640 EW) – 2033 (1.700 EW):

**3,4 %**

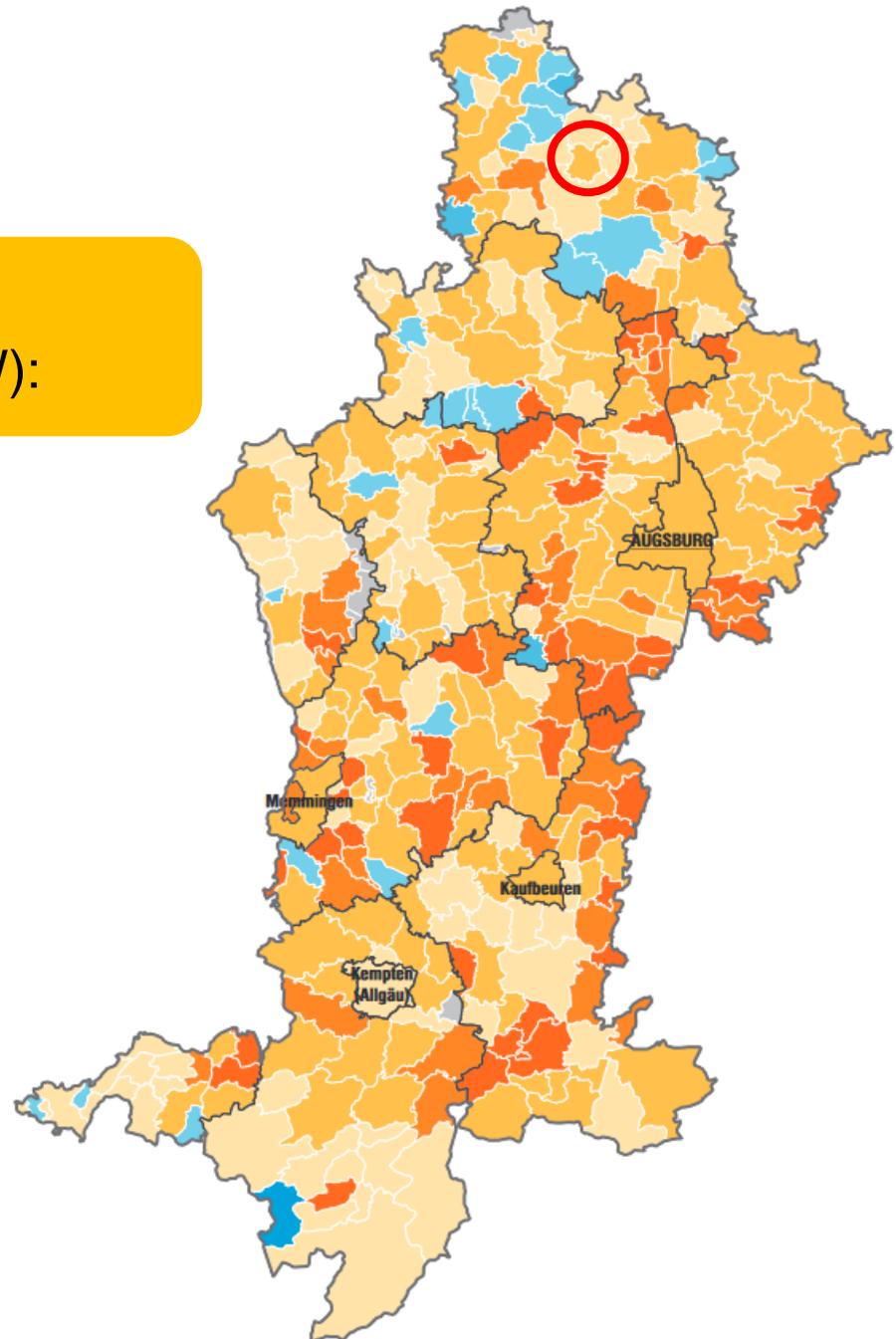
Veränderung 2033 gegenüber 2019  
in Prozent

Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent	Häufigkeit
unter -10,0	1
-10,0 bis unter -7,5	3
-7,5 bis unter -2,5	24
-2,5 bis unter 2,5	86
2,5 bis unter 7,5	138
7,5 bis unter 10,0	39
10,0 oder mehr	49

Größte Abnahme: Balderschwang -10,2 %

Größte Zunahme: Allmannshofen 19,8 %

**Bayern:** 2,6 %

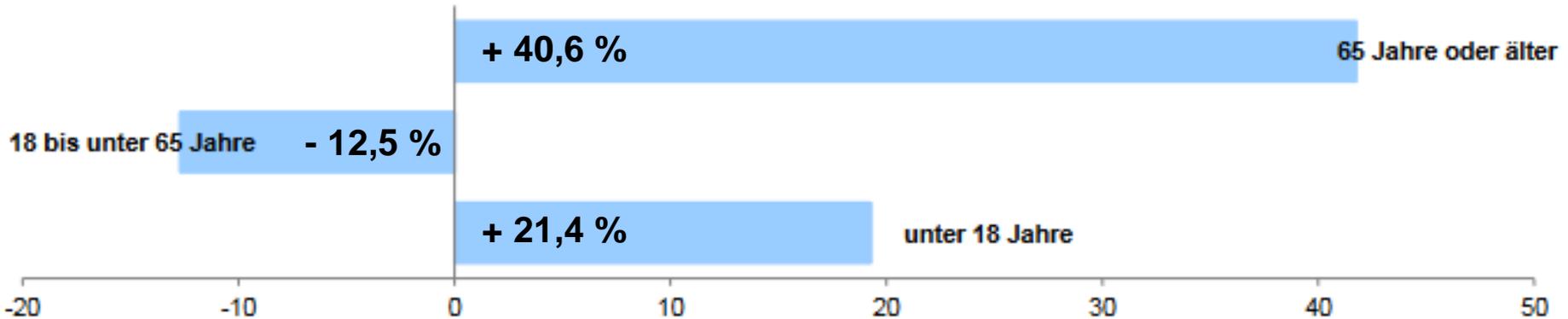


# Herausforderungen

## - Demographie / Altersstruktur



Veränderung der Bevölkerung 2033 gegenüber 2019 nach Altersgruppen  
in Prozent



# Herausforderungen

- Altersstruktur, Siedlungsdichte



Weniger und ältere Menschen  
in den Ortskernen und  
älteren Siedlungsquartieren



Abnehmende  
Siedlungsdichten

Zunahme der  
Leerstände

Erhöhung der  
Infrastruktur-kosten  
pro Kopf

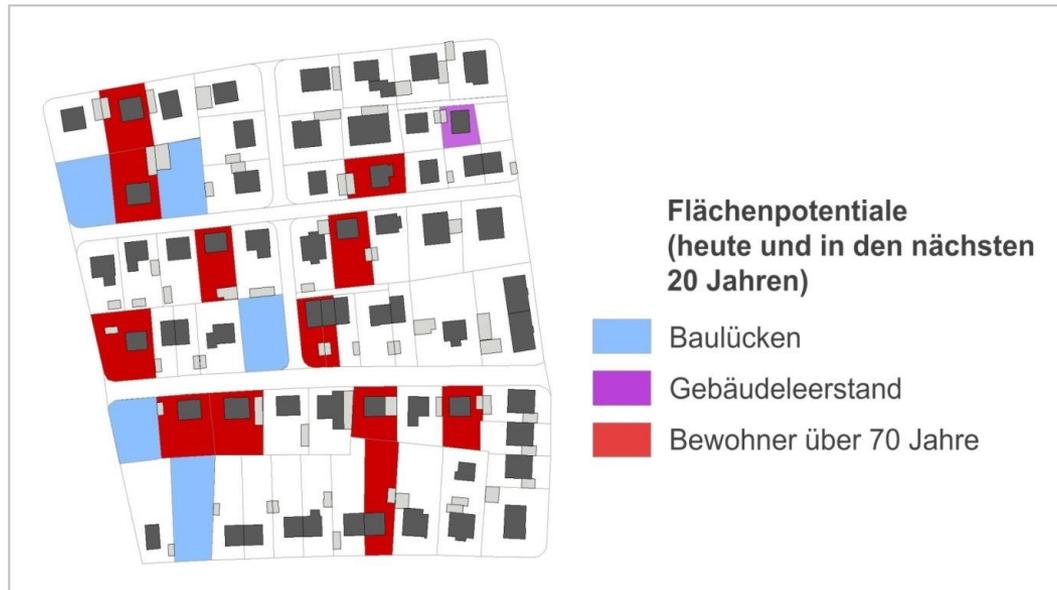


# Herausforderungen

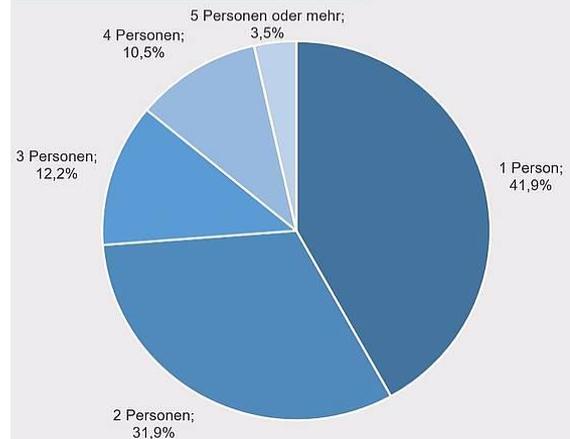
## - EFH-Gebiete, Haushaltsgrößen



Neue Potenziale in Einfamilienhausgebieten  
(Generationswechsel) ↔ zukünftiger Wohnbedarf?



Größe der Haushalte in Bayern 2017



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Prognose für 2040  
Bayern: 77,6 % 1+2  
Personen-HH



# Herausforderungen

- Selbstbestimmt älter werden ... Jugendliche im Ort ... Wohnraum

*KN*, Mittwoch, 1. September 2010

## Alt werden im eigenen Haus

Studie Bedarfsgerechtes Wohnen ist für viele Eigentümer ein Rätsel

Mehr als drei Viertel der in den eigenen vier Wänden lebenden Hausbesitzer wollen auch im Alter in ihrem Wohneigentum bleiben. Die dazu erforderlichen Wohnungsanpassungen spielen in ihrer sozialen und wirtschaftlichen Rolle doch eine bislang zu wenig beachtete Rolle.

Das ist ein Fazit der Studie „Bedarfsgerechtes Wohnen“ der Bauherren-Schutzverbände in Zusammenarbeit mit dem Verband der Wohneigentümer e.V. in Hannover. Die Studie wurde durchgeföhrt von der ersten Umfrage unter Hausbesitzern zu Wohnanpassungen im Alter.

„Der demografische und soziale Wandel verlangt nach marktgerechter Anpassung des Wohnungsbestandes auch für selbststutzende Eigentümer“, begründet Heike Böhm, Direktorin des IFB Hannover, die Notwendigkeit dieser Studie. „Neben fachlichen Inhalten spielen dabei auch die wirtschaftlichen Aspekte eine wichtige Rolle.“



**Neue Wohnangebote und Wohnformen?**

**Wohnungen für Erst-Haushaltsgründer?**

**Daseinsvorsorge / Nahversorgung zukunftsgerecht?**

**... usw... ?**

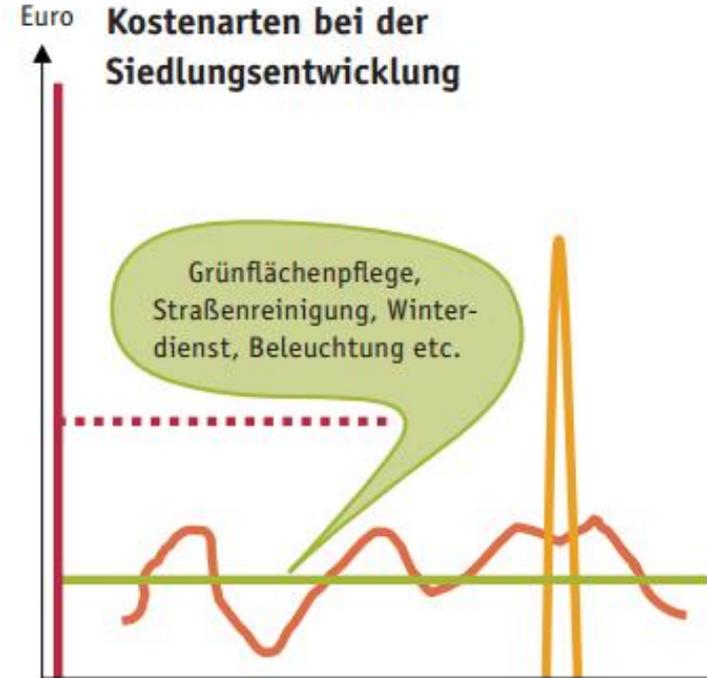
# Herausforderungen

- Neubaugebiete, Kostenwahrheit?



Baader Konzept

?



- Einmalige Herstellung
- · · Zins und Tilgung
- Betrieb
- Instandhaltung
- Erneuerung Instandsetzung

Quelle: <http://www.ikkissingen.rhoen-saale.net/fileServer/LKKG/2000/23715/Handreichung.pdf>, nach A. Ruther-Mehlis

# Herausforderungen

- weitere...



- Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen der **Daseinsvorsorge** – u.a. neue „Geschäfts-“modelle (Dorfladen, Versorgungsstation, Ärztehaus ...)
- **Mobilität:** ÖPNV, Radverkehr, E-Bikes/E-Autos/Ladestationen, Carsharing – junge Menschen haben andere Einstellung zum Auto, damit auch Konsequenzen für den ländlichen Raum
- Ausbau schnelles **Internet / Digitalisierung**
- **Neue Raumangebote** für Handwerker, Bastler, Kreativschaffende auf dem Land (z. B. Coworking-Angebote)
- Verminderung CO<sub>2</sub>-Emissionen und Anpassung an den **Klimawandel** (z.B. resiliente Gestaltung öffentlicher Raum)



# Innenentwicklungskataster

## - Vorgehensweise, Potenzialtypen

### Erfassung nach Methode Flächenmanagement-Datenbank durch die Gemeinde

- Baulücken
- geringfügig bebaute Grundstücke
- Wohngebäude leerstehend
- gewerbliche Brachflächen leerstehend
- gewerbliche Brachflächen mit Restnutzung
- Hofstellen leerstehend
- Hofstellen mit Restnutzung
- leerstehende Infrastruktureinrichtung

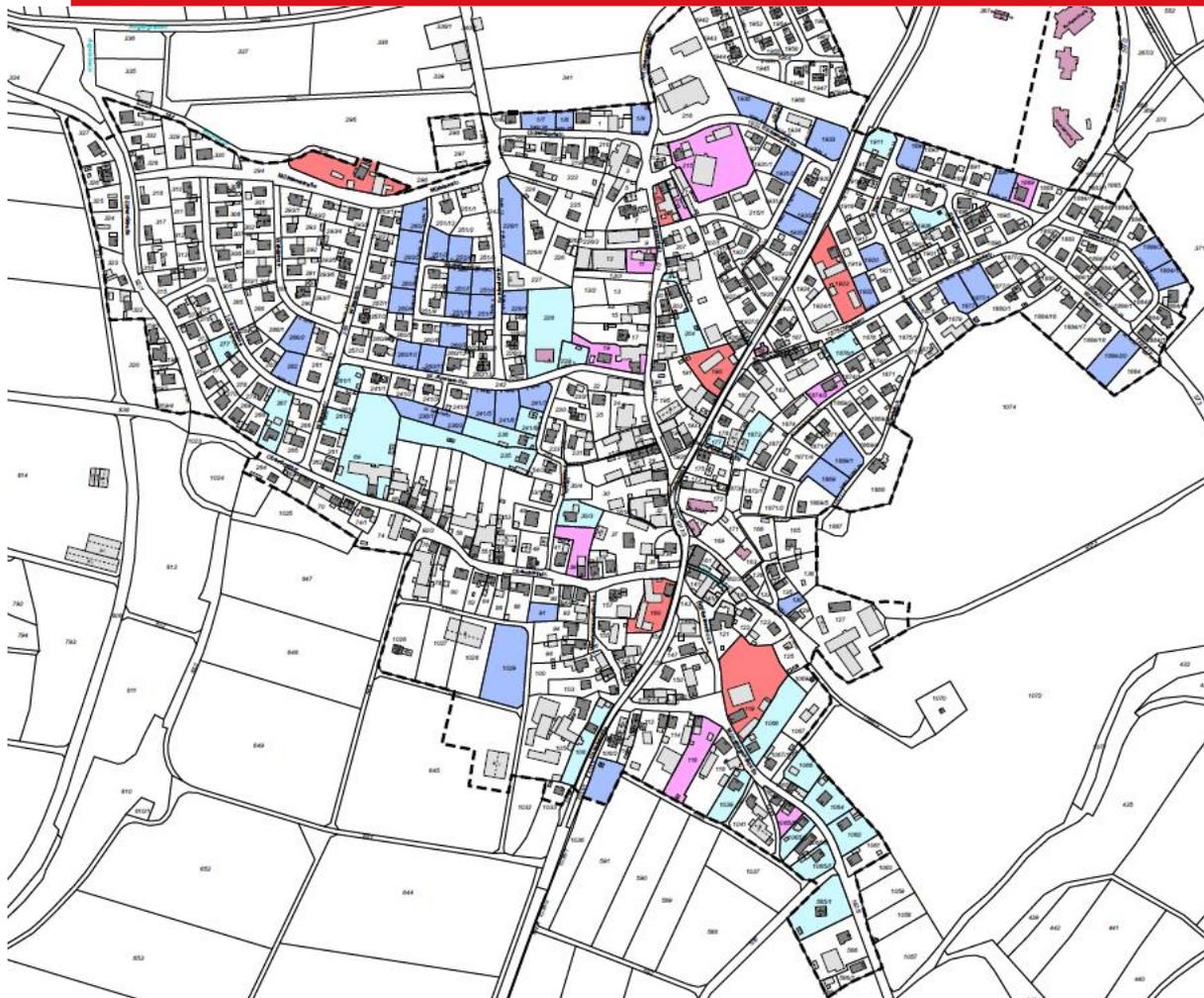


Fotos Baader Konzept

#### Erhebungsprinzipien

- Flächendeckend und systematisch
- Potenziale mit kurz-, mittel- und langfristiger Perspektive

# Innenentwicklungskataster - Ergebnisse Huisheim



## Legende

Baulandpotenziale (erfasst durch die Kommune)

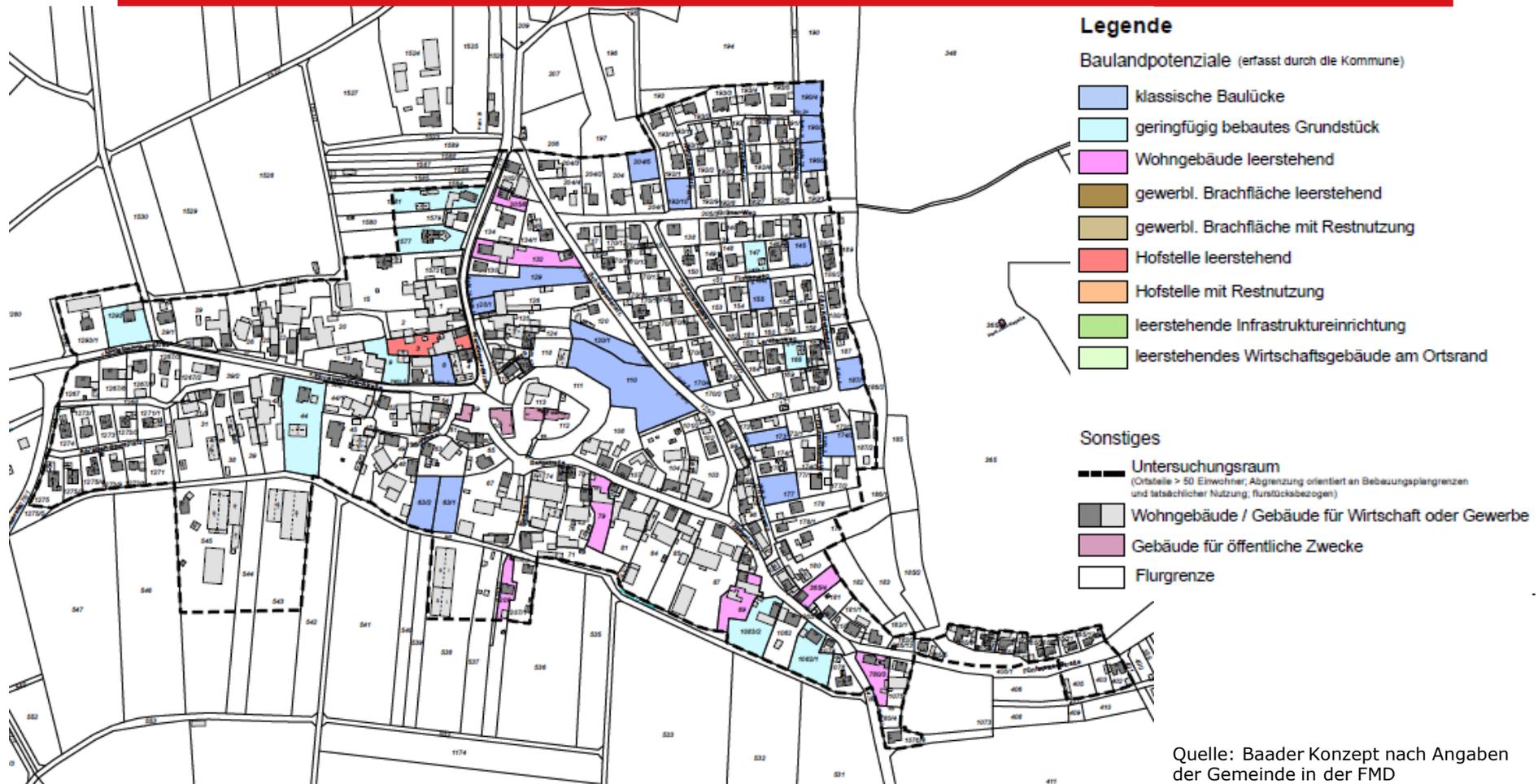
- klassische Baulücke
- geringfügig bebautes Grundstück
- Wohngebäude leerstehend
- gewerbl. Brachfläche leerstehend
- gewerbl. Brachfläche mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- leerstehende Infrastruktureinrichtung
- leerstehendes Wirtschaftsgebäude am Ortsrand

## Sonstiges

- Untersuchungsraum  
(Ortsteile > 50 Einwohner; Abgrenzung orientiert an Bebauungsplangrenzen und tatsächlicher Nutzung, flurstücksbezogen)
- Wohngebäude / Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Flurgrenze

Quelle: Baader Konzept nach Angaben der Gemeinde in der FMD

# Innenentwicklungskataster - Ergebnisse Gosheim



Quelle: Baader Konzept nach Angaben der Gemeinde in der FMD

# Innenentwicklungspotenziale\*

## - gesamt nach Anzahl und Fläche



Innenentwicklungspotenziale	Huisheim		Gosheim		gesamt	
	Anzahl	Fläche in ha	Anzahl	Fläche in ha	Anzahl	Fläche in ha
Klassische Baulücke	45	4,89	19	2,33	64	7,22
Geringfügig bebautes Grundstück**	26	4,50	9	1,97	35	6,47
Wohngebäude leerstehend	9	1,60	8	1,09	17	2,69
Gewerbebrache leerstehend	-	-	-	-	-	-
Gewerbebrache mit Restnutzung	-	-	-	-	-	-
Hofstellen leerstehend	6	3,60	1	0,19	7	3,78
Hofstellen mit Restnutzung	-	-	-	-	-	-
Infrastruktureinrichtung leerstehend	-	-	-	-	-	-
<b>gesamt</b>	<b>86</b>	<b>14,59</b>	<b>37</b>	<b>5,58</b>	<b>123</b>	<b>20,16</b>

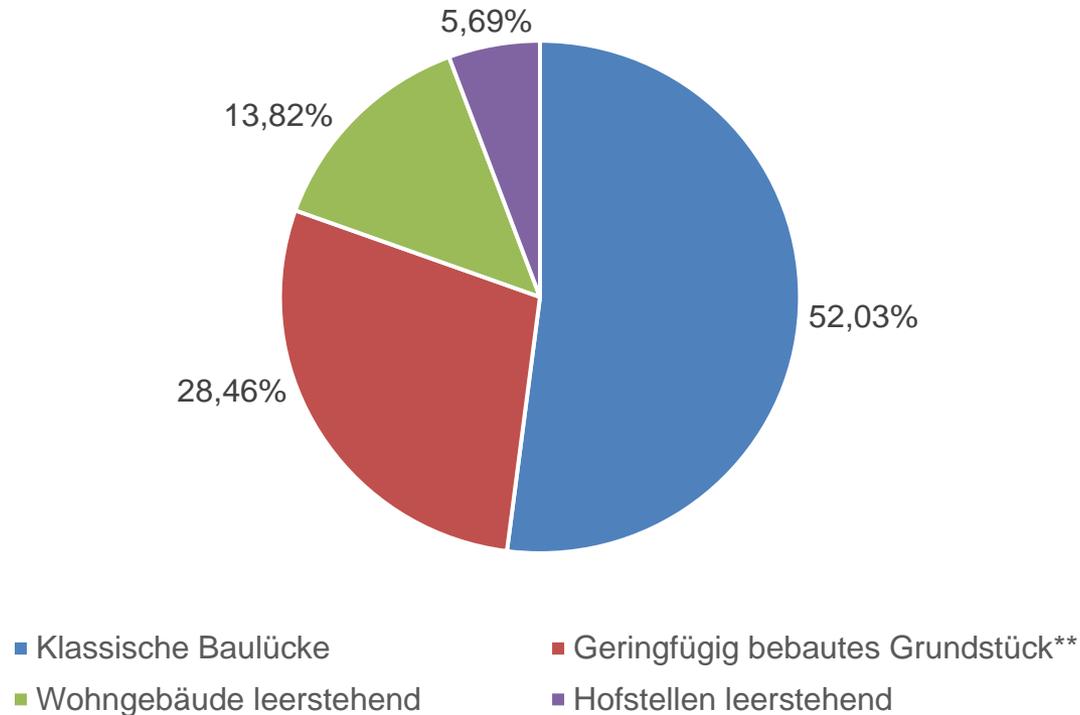
\*theoretisches Potenzial; \*\*nur teilweise bebaubar;

# Innenentwicklungspotenziale\*

## - Potenzialtypen nach Anzahl



Innenentwicklungspotenziale Anzahl



\* Theoretisches Potenzial \*\*nur zum Teil nutzbar



# Innenentwicklungspotenziale\*

## - gesamt nach Baurecht



Innenentwicklungspotenziale*	Anzahl Potenziale	Fläche in ha	Im B-Plan-Gebiet	Fläche Potenziale im B-Plan-Gebiet in ha	Anteile der Potenziale im B-Plan-Gebiet in %
Klassische Baulücke	64	7,22	56	5,07	87,5
Geringfügig bebautes Grundstück**	35	6,47	8	0,74	22,9
Wohngebäude leerstehend	17	2,69	4	0,44	23,5
Gewerbebrache leerstehend	-	-	-	-	-
Gewerbebrache mit Restnutzung	-	-	-	-	-
Hofstellen leerstehend	7	3,78	-	-	0
Hofstellen mit Restnutzung	-	-	-	-	-
Infrastruktureinrichtung leerstehend	-	-	-	-	-
<b>gesamt</b>	<b>123</b>	<b>20,16</b>	<b>68</b>	<b>6,25</b>	<b>55,3</b>

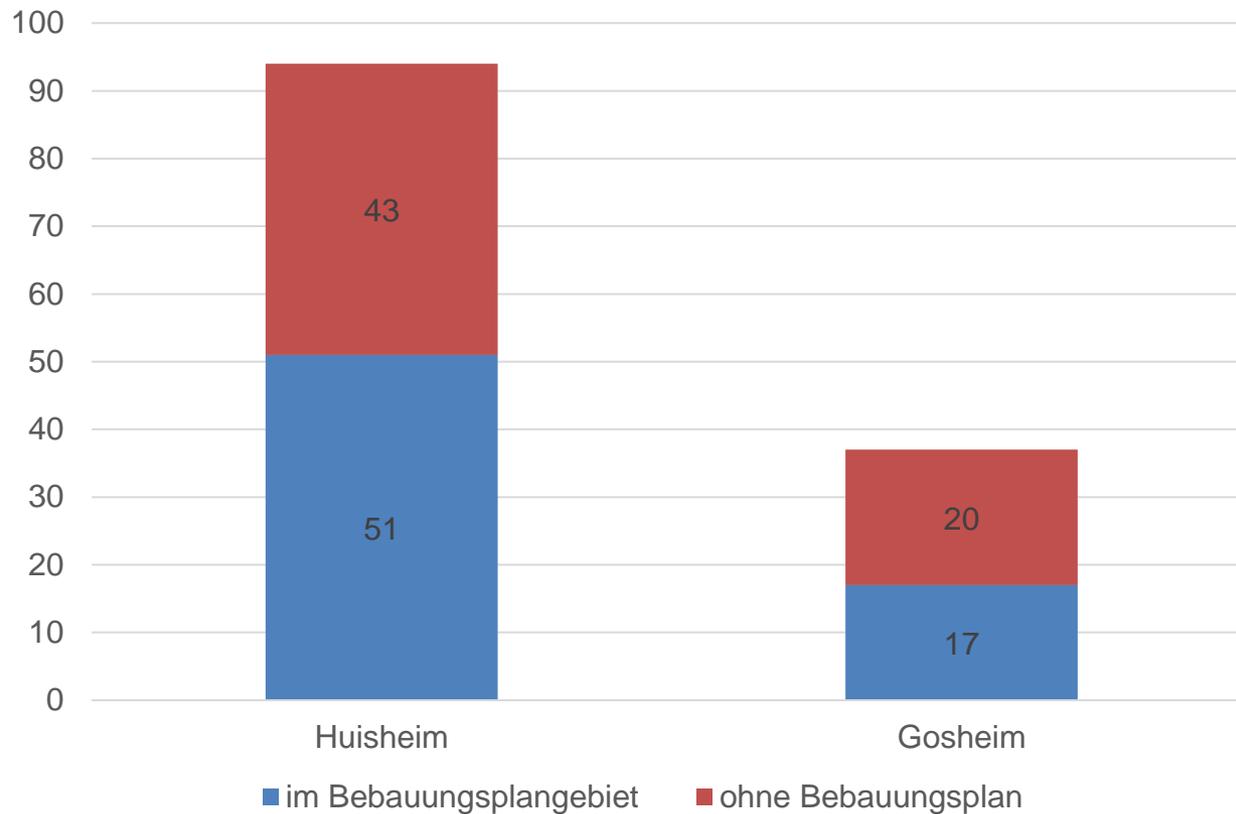
\* Theoretisches Potenzial \*\*nur zum Teil nutzbar





# Innenentwicklungspotenziale\*

## - Baulücken nach Baurecht



\* Theoretisches Potenzial



# Innenentwicklungspotenziale

## - Fazit

---

- Innenentwicklungspotenziale in hohem Umfang vorhanden
- Insgesamt 123 Potenzialflächen erfasst (rund 20,16 ha)
- Vorrangig relevante Potenziale, d.h. ohne geringfügig bebaute Grundstücke umfassen 88 Flächen mit rund 13,69 ha
- Einen großen Anteil nehmen die 64 Baulücken auf insgesamt 7,22 ha ein; 87,5 % (56) davon liegen in Gebieten mit Bebauungsplan
- relativ hoher Anteil an leerstehenden Wohngebäuden (17 Gebäude)

**>> die Erfassung bildet neue Entscheidungsgrundlage für die Gemeinde; die Flächenmanagement-Datenbank erlaubt Fortschreibung/Monitoring**

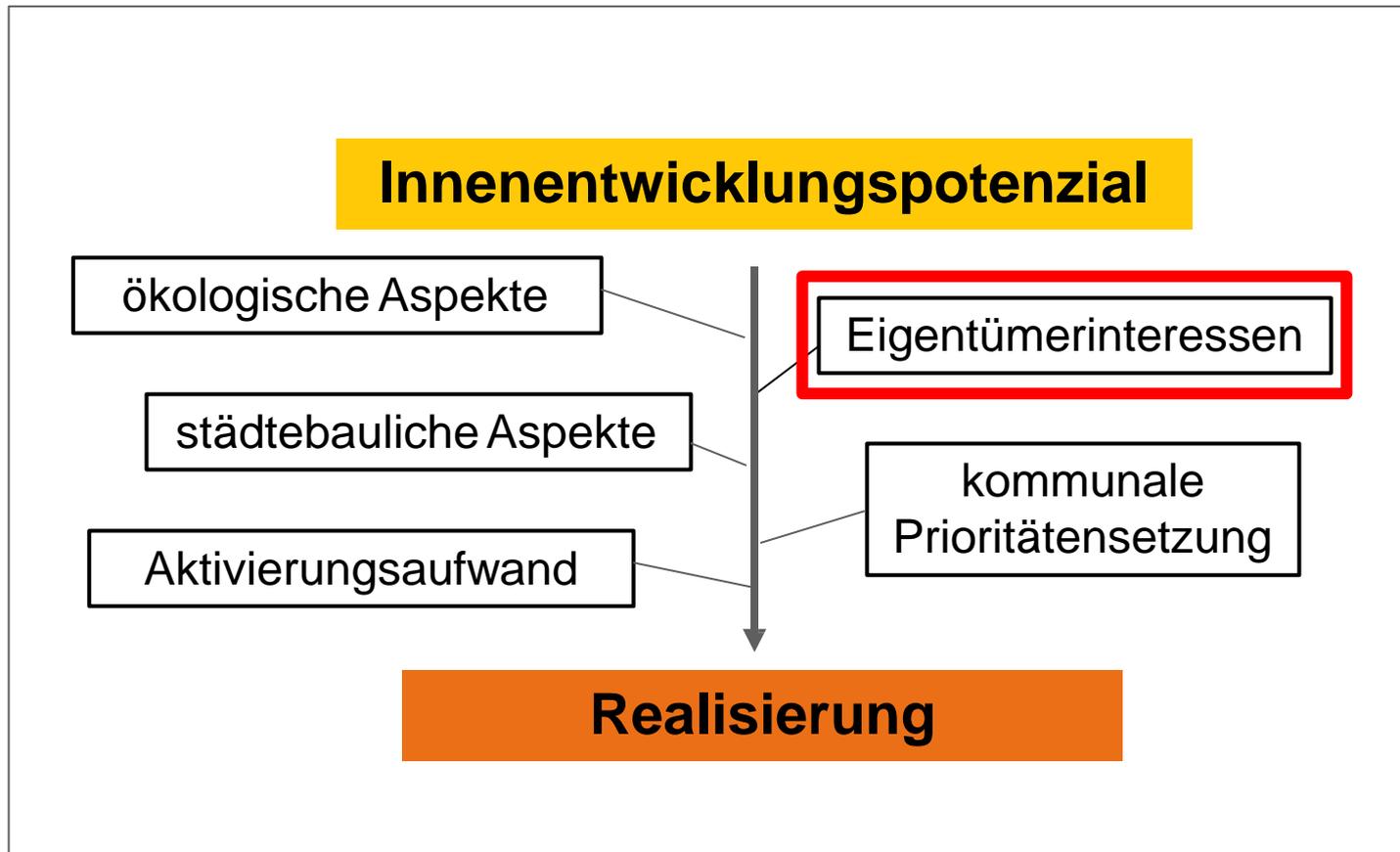
**>> Basis für Empfehlungen zur Stärkung Innenentwicklung**

# Innenentwicklungspotenziale

## - der realistische Blick



### Vom theoretischen zum realisierbaren Potenzial



Quelle: Baader Konzept

# Eigentümersprache

## - Befragung Baulücken und Leerstände



### Baulücken mit Fragen zu:

- Bebauungsabsichten
- Verkaufsbereitschaft
- Bereitschaft zum Flächentausch
- Beratungsbedarf zu Nutzung, Vermarktung und/oder Tausch

### Leerstände mit Fragen zu:

- Allgemeine Angaben zum Gebäude (Gebäudetyp, Nutzungszustand, Aufwertung geplant), Klärung Leerstand
- Verkaufsbereitschaft
- Bereitschaft zum Tausch
- Informationsbedarf zur Eigen- /Umnutzung durch Eigentümer:innen
- Beratungsbedarf zu Nutzung, Vermarktung und/oder Tausch

Flächenmanagement der Kommune XXX

Schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken-Grundstücken in der Gemeinde/Stadt XXX

Rücksendung an

Gemeinde XXX

Kommune XXX

Herr/Frau XXX  
Straße  
Stichwort „FMD“

PLZ Ort

**Durchgeführt Mai bis Juli 2023**

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an  
Herrn/Frau XXX  
Tel.-Nr. :xxxxx-xx xxx

#### Angaben zum Eigentümer und Grundstück

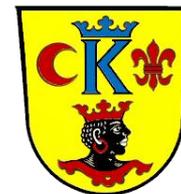
ID Flurstück:	<<ID>>		
Name:	<<NameE>>, <<VornameE>>		
Flurstücksnummer(n):	<<Flurstücksnummer>>	Gemarkung:	<<GmkName>>
Adresse Flurstück:	<<StrasseFlurstück>> <<HausnummerFlurstück>>		

<b>1. Liegen für das o.g. Grundstück konkrete Bebauungsabsichten vor?</b>
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>2. Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?</b>
<input type="checkbox"/> Ja wenn ja: <input type="checkbox"/> Anbieten des Grundstücks durch die Gemeinde/Stadt (nur Objektdaten, Eigentümer bleibt anonym) <input type="checkbox"/> Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer über die Gemeinde/Stadt <input type="checkbox"/> Aufnahme in die Grundstücksbörse gewünscht <input type="checkbox"/> Verkauf nur an die Gemeinde/Stadt <input type="checkbox"/> Nein
<b>3. Würden Sie Ihr Grundstück gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen?</b>
<input type="checkbox"/> Ja wenn ja



# Eigentümersprache Baulücken

## - Ergebnisse nach Ortsteilen



Absolut / (% jeweils bezogen auf Versand)	Huisheim	Gosheim	Gesamt
<b>Angeschriebene Eigentümer:innen absolut (Versand)</b>	36	10	<b>46</b>
<b>Rücklauf</b>	10	3	<b>13</b> (28,3%)
<b>Konkrete Bauabsichten</b>	-	1	-
<b>(vorerst) keine Bauabsicht</b>	9	2	<b>11</b>
<b>Verkaufsbereitschaft besteht</b>	-	1	<b>1</b>
<b>Grundstückstausch erwünscht</b>	-	1	<b>1</b>
<b>Beratungsbedarf (auch zu späteren Zeitpunkt)</b>	-	1	<b>1</b>

# Eigentümersprache Leerstände

## - Ergebnisse nach Ortsteilen



Absolut / (% jeweils bezogen auf Versand)	Huisheim	Gosheim	Gesamt
<b>Angeschriebene Eigentümer:innen absolut (Versand)</b>	12	3	<b>14</b>
<b>Rücklauf</b>	5	3	<b>8</b> (57,1%)
<b>Nutzungszustand</b>			
- Gebäude leerstehend/ ungenutzt	2	2	<b>2</b>
- Gebäude mit Restnutzung	2	-	<b>2</b>
- Gebäude voll genutzt	-	-	<b>-</b>
<b>Bauliche Aufwertung geplant</b>	1	1	<b>2</b>
<b>Verkaufsbereit</b>	-	1	<b>1</b>
<b>Grundstückstausch</b>	-	1	<b>1</b>
<b>Information und Beratung erwünscht</b>	4	3	<b>7</b>

# Eigentümersprache

## - Fazit



- Erfreuliche Rücklaufquote (freiwillige Befragung!)
- Konkrete Nutzungsabsichten bei nur 1 Baulücke und 1 Leerstand
- Zwei Eigentümer:innen haben Bereitschaft zum Verkauf oder Tausch signalisiert
- Vor allem Beratungs- u. Informationsbedarf bei den Leerständen gewünscht

**>> insgesamt sehr starke Beharrungstendenzen bei den Eigentümer:innen und kaum Verkaufs- oder Tauschbereitschaft**

**d.h. kein Anbot an Grundstücken für junge bauwillige Familien, Chance auf Belebung im Ortskern und effiziente Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wird vertan**



# ... und was machen andere?

## Jung kauft Alt



HIDDENHAUSEN 



Umbau  
Scheune  
für  
Wohnen



„Bauernhof-statt-Heim-Wohnen-im-Alter“



BAADER KONZEPT

Mehrgenerationenhaus



# Was machen andere?



Beispiel Sinbronn

Sanierung Hofstelle, Umnutzung  
Scheune zu Schreinerwerkstatt

Quelle: Baader Konzept



# Was machen andere?

---



Mönchsdeggingen  
Moderner Neubau in Baulücke



Kaisheim – Leitheim  
Umnutzung Hofstelle zu Wohnen



Quelle: Baader Konzept

# Was machen andere?

- z. B. Seniorengerechtes Wohnen\*



„In der Heimat wohnen“  
– Teuschnitz (Bayern)

Neubau  
in Baulücke?

Ist in Ihrer  
Gemeinde  
ein  
geeigneter  
Neubau-  
standort?

Infrastruktur-  
ausstattung

Bestandsanpassung  
Umbau/Umnutzung

bei  
Einfamilien-  
Haus,  
Hofstelle,  
Wirtschafts-  
gebäude...

Neue  
Wohnformen  
anbieten

\* → Aber auch für **junge Ersthaushaltsgründer** interessant



# Was macht der Landkreis?

## Checkliste Bauen im Bestand

### Checkliste (Um)Bauen im Bestand

#### (Um)Bauen im Bestand – Räume nutzen und Lebensqualität schaffen



Bestehende Gebäude wie Wohnhäuser, Hofstellen oder Scheunen im Inneren der Dörfer bieten Raum für individuelles Wohnen und vielfältige Nutzungen. Erhalt, Umnutzung und Modernisierung leisten einen wichtigen Beitrag, den Ortskern lebenswert zu halten, z. B. was das Ortsbild, eine höhere Einwohnerdichte oder mehr jüngere Menschen betrifft.

Vorteile gegenüber dem Bauen im Neubaugebiet sind

- ✓ Vielfältige Nutzungen wie für Tierhaltung, Raum für Hobbys und für Gewerbe möglich
- ✓ Schrittweise Anpassung an Wohnwünsche und damit Finanzierung in Etappen möglich
- ✓ Kostenersparnis durch Nutzung vorhandener Gebäude(-teile)
- ✓ Einsparung von Erschließungskosten
- ✓ Nähe zu wichtigen Einrichtungen im Ort durch zentrale Lage.

Sie sind auf der Suche nach einem geeigneten Objekt oder haben bereits ein Gebäude ins Auge gefasst.

Sind grundsätzliche Fragen zu den eigenen Wohnwünschen, Finanzierungsoptionen, zu Standort und Umfeld geklärt, gilt es weitere Aspekte in Augenschein zu nehmen. Bei der Verwirklichung ihrer Wohnwünsche sind planungs- und baurechtliche Vorgaben zu beachten und für Sie wichtige Rahmenbedingungen zu klären.

Die Checkliste bietet eine erste Orientierung und hilft Ihnen die Aspekte im Auge zu behalten!

Sie können zudem Architekten und Planer, die mit der dörflichen und städtischen Baukultur vertraut sind, beauftragen.

Weitere Informationen, Formulare und Tipps finden Sie auf der Homepage des Landratsamtes unter „Bauwesen“ auf → [www.donau-ries.de/Landratsamt/Organigramm/Behoerdenwegweiser.aspx](http://www.donau-ries.de/Landratsamt/Organigramm/Behoerdenwegweiser.aspx).  
Informationen zur Region finden Sie auf → [www.donauries.bayern](http://www.donauries.bayern)



### Checkliste (Um)Bauen im Bestand



#### Ihr Wunschobjekt – Immobilie im Bestand Was ist zu klären?

##### Planungs- und baurechtliche Vorgaben klären

- ? Lage in Gebietskategorie Wohngebiet, Gewerbe-, Misch- oder Dorfgebiet – Siehe Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde → bestimmt zulässige Nutzungsarten
- ? Lage in Gebiet mit Bebauungsplan oder im Innenbereich (§ 34 BauGB) → bestimmt Art und Maß der zulässigen Nutzung
- ? Abstandsrecht der Landesbauordnung → regelt Abstand zu Nachbargebäude und Grundstücksgrenze
- ? Brandschutz → bestimmt Abstände zu Nachbargebäuden und Gestaltung (z. B. Wände ohne Fenster)
- ? Denkmalschutz → bestimmt Auflagen, ermöglicht finanzielle Zuschüsse, Abschreibungen

##### Technische Infrastrukturausstattung und Ver- bzw. Entsorgungsleitungen überblicken

- ? Breitbandanbindung bzw. Internetzugang und -qualitäten → Übertragungsgeschwindigkeiten
- ? Nah-, Fernwärme- oder Gasanschlussmöglichkeit
- ? Abwasserentsorgung inkl. Anschluss
- ? Nutzungsbestimmungen sonstiger regenerativer Energien wie z. B. Erdwärme, Photovoltaik

##### Umbau- und Sanierungsarbeiten inkl. Abriss planen

- ? Materialentsorgung wie Bauschutt, Erdaushub, sonstige Wertstoffe
- ? Baustelleneinrichtung

? **Offene Fragen** können Sie bei Ihrer Gemeinde (Bürgermeister, Innenentwicklungslotse, Verwaltung) klären oder wenden Sie sich an das Konversionsmanagement des Landkreises Donau-Ries, Tel. 0906 74 -305, [konversion@lra-donau-ries.de](mailto:konversion@lra-donau-ries.de)

Das Konversionsmanagement des Landkreises Donau-Ries wird gefördert durch das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

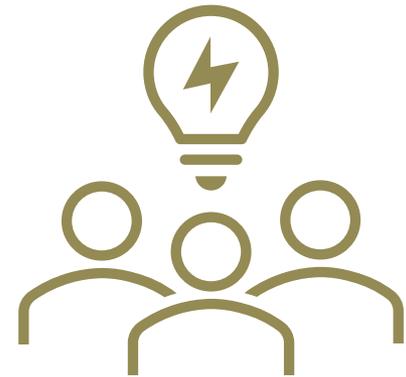




---

## Wie wollen wir in Huisheim und Gosheim leben?

- Ihre Meinung zählt !
- Ihre Mitarbeit ist gefragt !



**Und jetzt geht es zum Brainstorming...**



# Arbeitsaufträge je Gruppe

---

- 1) Welche Versorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungen (Bäcker, Hofladen, Bank, Friseur, mobile Angebote, Arzt etc.) sind im Dorf vorhanden?  
Bitte tragen Sie diese in die Karte ein und benennen Sie diese.
- 2) Welche Vereine gibt es und wo treffen diese sich im Dorf? Gibt es darüber hinaus weitere Möglichkeiten sich zu treffen?
- 3) Wie beurteilen Sie dieses Angebot; auch in Bezug auf Wohnungen oder Treffpunkte für Junge, Ältere etc.?  
Haben Sie Verbesserungsvorschläge? Wenn ja, welche Standorte und Objekte im Ort sind dafür geeignet?
- 4) Haben Sie Vorschläge wie Bauwillige, Eigentümer:innen und die Dorfgemeinschaft insgesamt für das Bauen und Umbauen im Bestand begeistert werden können?

# Arbeitsgruppen je Ortsteil

## - Info für alle

---



# Kurzbericht je Arbeitsgruppe

## Diskussion und Ergänzungen





# Vorteile Innenentwicklung

---

- **Für die Kommune:**
  - Bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur
  - Innerörtliche Belebung und Aufwertung
  - Bewahrung des Stadtbildes / Schaffung moderner Wohnqualitäten
  - Erhalt der Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Siedlungsrand
- **Für Neubürger:innen und Investoren**
  - Zuzug in gewachsenes Viertel mit kalkulierbaren Standortqualitäten
  - Infrastruktur wie Kindergarten, Bus, Geschäfte bereits vorhanden und meistens nahe
  - Einsparen von Erschließungskosten



# Vorteile Innenentwicklung

---

- **Vorteile für Baulückeneigentümer:innen als Bauherren**
  - Investition in nachhaltige Wertanlage (Immobilien)
  - Ggf. Steuerersparnis durch Abschreibungsmöglichkeiten
  - Sicherung regelmäßiger Einnahmen durch Vermietung
  - Vorsorge für selbstbestimmtes Wohnen im Alter, z. B. barrierefreier Wohnraum
- **Für die Anwohner:innen / Grundstückseigentümer:innen**
  - Sicherung von Geschäften und Dienstleistungen im Ort
  - Vermeidung und Beseitigung ungeordneter Flächen im Stadt-/Ortsbild
  - Zuzug junger Familien / Durchmischung älterer Wohngebiete



# Vitalitäts-Check

## - nächste Schritte

---

- Dokumentation der Bürger-Werkstatt (> Homepage der Gemeinde)
- Huisheim und Gosheim – Fit für die Zukunft,  
> weitere Zusammenarbeit mit Bürger:innen  
**Wie ist Ihr Interesse und Ihr Engagement?**
- Angebote zur weiteren Zusammenarbeit und Information, z. B.
  - Dorfrundgänge
  - .... *darüber wird rechtzeitig informiert*
- Abschlussveranstaltung
- Zeitschiene: bis zur Sommerpause
- Bericht inkl. Handlungsempfehlungen zum Vitalitäts-Check

# Mehrwert Innenentwicklung



## Lebensqualität in der Ortsmitte



Quelle: Baader Konzept



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

---

Dr. Sabine Müller-Herbers  
M. Sc. Alexander Weiß

Tel. 09831 6193-263  
Baader Konzept GmbH  
Zum Schießwasen 7  
91710 Gunzenhausen

[www.baaderkonzept.de](http://www.baaderkonzept.de)  
[a.weiss@baaderkonzept.de](mailto:a.weiss@baaderkonzept.de)

