



**INNENENTWICKLUNG
IHR LEBEN
IM MITTELPUNKT**

INHALT

GRUSSWORT DES LANDRATS	3
-------------------------------	----------

WARUM IST INNENENTWICKLUNG SINNVOLL?	4
---	----------

INNENENTWICKLUNG ALS STRATEGIE	6
---------------------------------------	----------

INNEN IST (MEHR) LEBEN	8
-------------------------------	----------

• Überzeugende Argumente	8
• Vom Kuhstall zum Wohnraum: Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes im Markt Oberschwarzach	10
• Gute Infrastruktur und kurze Wege: Neubau im Zentrum der Gemeinde Grafenrheinfeld	12
• Ehemaliger Brauereigasthof wird zum schmucken Einfamilienhaus: Sanierung in der Gemeinde Kolitzheim	14
• Denkmal im Ortskern wiedererweckt: Sanierung im Markt Eisenheim	16

SELBST AKTIV WERDEN	18
----------------------------	-----------

• Erste Schritte	18
• Beratung und Unterstützung	20
• Fördermöglichkeiten	22



LIEBE BÜRGERINNEN UND BÜRGER,



schön, dass Sie mit dem Gedanken spielen, Ihre Wohnsituation zu verändern. Sie tun dies in einer sehr spannenden Zeit. Seit vielen Jahren setzen sich die Gemeinden, die Interkommunalen Allianzen und der Landkreis Schweinfurt mit der Innenentwicklung intensiv auseinander. Mit dem landkreisweiten Innenentwicklungskonzept erhält das Thema eine neue Dynamik und eine noch größere Bedeutung in unserer Region.

Diese Broschüre möchte Mut machen und mit den baulichen Möglichkeiten im Ortskern überraschen. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an die Bauherrinnen und Bauherren, die ihre Türen geöffnet haben und dazu beitragen, das Thema mit praktischen Beispielen zu illustrieren. Gerne stellen wir Ihnen im Folgenden zahlreiche Fakten und Angebote vor, die Ihnen die Entscheidung erleichtern, im Schweinfurter Land zu leben, zu sanieren beziehungsweise zu bauen. Weiterführende Informationen finden Sie auf

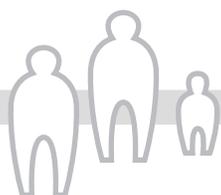
unseren Internetseiten. Natürlich stehen Ihnen auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeinden und des Landratsamtes jederzeit gerne für eine persönliche Beratung zur Verfügung.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist weiterhin die Maxime, unter der sich die Vielzahl erfolgreicher Initiativen des Landkreises, der Gemeinden und Zivilgesellschaft zusammenfassen lassen.

Wir laden Sie herzlich ein, Teil dieser Entwicklung zu werden, denn die Verantwortung für die Erhaltung und zukunftsfähige Weiterentwicklung unserer Ortschaften liegt in unser aller Hände. Entdecken Sie die einzigartige Lebens-, Arbeits- und Wohnqualität, die unsere historisch gewachsenen, individuell sanierten und lebendigen Ortsmitten bieten.

Ihr

Florian Töpfer
Landrat



WARUM IST INNENENTWICKLUNG SINNVOLL?



◀ Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl im Landkreis Schweinfurt stagniert, für die Zukunft wird eine Abnahme der Bevölkerungszahl in Zusammenhang mit einer Überalterung prognostiziert.

▼ Neubau

Gleichzeitig entstehen im Landkreis Schweinfurt seit 2016 jedes Jahr



ca. 200

neue Wohngebäude, Tendenz zunehmend.

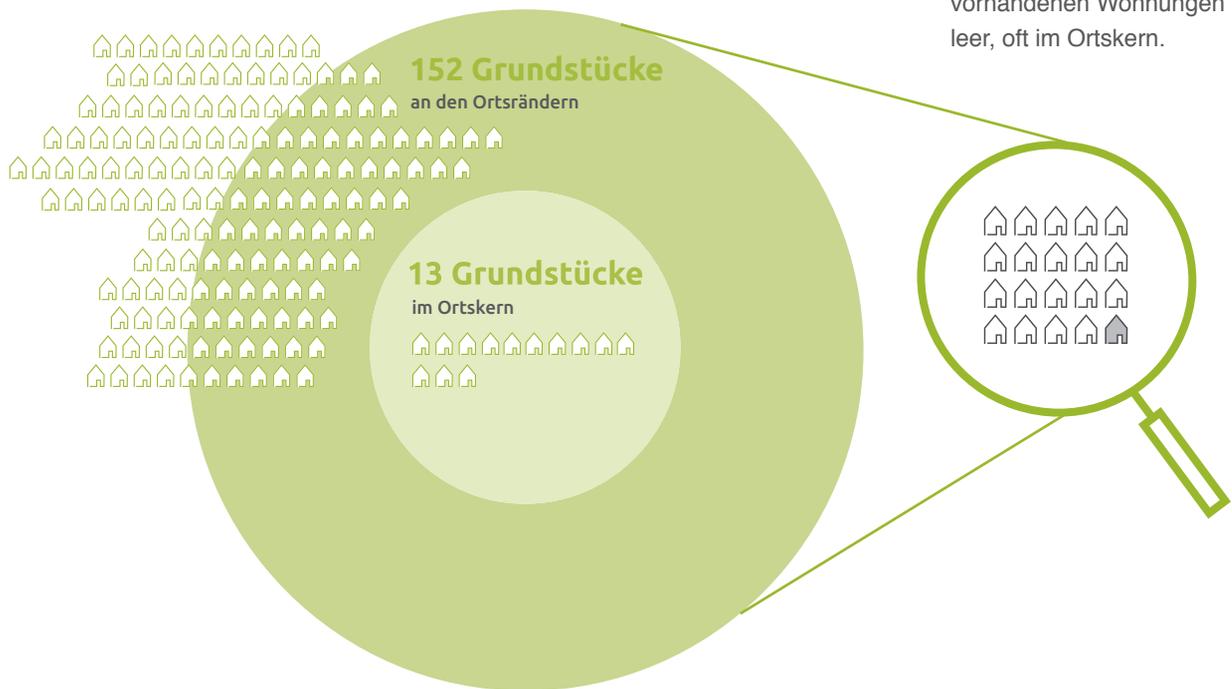


▼ Entleerung Ortskern – der Donut-Effekt

Ein Großteil der Neubauten im Landkreis Schweinfurt erfolgt in Neubaugebieten am Rand der Siedlungen. Die Folge: Sanierungsstau, zunehmende Leerstände und ein allgemeiner Bedeutungsverlust für den Ortskern.

▼ Leerstand

Im Landkreis Schweinfurt stehen ca. 5 % der vorhandenen Wohnungen leer, oft im Ortskern.



59 % der deutschen Bevölkerung stimmen voll und ganz bzw. eher zu.



„Unser Ortskern ist ein zentraler Treffpunkt für Jung und Alt.“



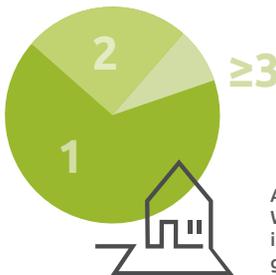
„In meinem Ortskern finde ich alle Anlaufstellen, die mir wichtig sind.“

Stellenwert Ortskern
Dabei ist der Ortskern für die Menschen in Deutschland ein wichtiger Ort für Treffpunkte und Angebote.

67 % der deutschen Bevölkerung stimmen voll und ganz bzw. eher zu.

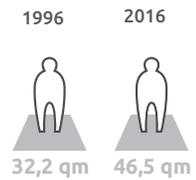
Flächeninanspruchnahme

Die meisten Wohngebäude im Landkreis Schweinfurt sind Einfamilienhäuser. Diese Wohnform bedeutet eine hohe Flächeninanspruchnahme im Vergleich zu Mehrfamilienhäusern.



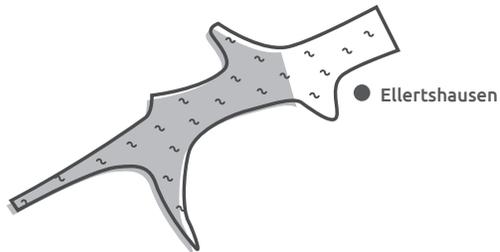
Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Wohnungen sind außerdem sehr großzügig und die Wohnfläche pro Kopf nimmt zu.



zum Vergleich: Wohnfläche pro Kopf in Deutschland

Die Flächeninanspruchnahme ist enorm: Jedes Jahr werden ca. zwei Drittel der Fläche des Ellertshäuser Sees im Landkreis Schweinfurt neu bebaut.



Innenentwicklung stärkt die Ortskerne und wirkt unnötigem Flächenverbrauch entgegen. Sie ist ökologisch und ökonomisch sinnvoll.



Quellen Infografik: Bayerisches Landesamt für Statistik: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2036: Demographisches Profil für den Landkreis Schweinfurt; Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2017; Gutachterausschüsse der Landkreise Haßberge und Schweinfurt: Immobilienmarktbericht 2017; Leerstandsquote: www.ergebnisse.zensus2011.de; Bundesstiftung Baukultur: Bevölkerungsbefragung 2015

INNENENTWICKLUNG ALS STRATEGIE

Welches Bild kommt Ihnen in den Sinn, wenn Sie an die Städte, Märkte und Gemeinden im Schweinfurter Land denken? Sehen Sie einen Straßenzug aus historischen Hofstellen? Den Dorfplatz mit Linde und Brunnen? Oder die Kirche, das Rathaus, den Marktplatz? Was immer Ihnen unvermittelt in den Sinn kommt – es ist vermutlich „innen“, mitten im Ort und einzigartig.

Ortskerne waren früher Wohn- und Arbeitsorte der Bevölkerung. Noch heute sind sie elementar für die Identität einer Gemeinde, sind Orte des gemeinschaftlichen Lebens und der Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner. Doch die Kommunen stehen mit ihren Ortskernen aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklungen und der Wachstumsstrategien der Vergangenheit vor großen **Herausforderungen**:

- Der demographische Wandel bedeutet vielfach eine Stagnation, teils sogar eine Schrumpfung der Bevölkerungszahl und in jedem Fall eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur (Stichwort Überalterung).
- Baulich-räumlich äußert sich dies durch Leerstände bzw. Sanierungsstaus, häufig in den Ortskernen.
- Eine geringere Auslastung der Infrastrukturen bedeutet steigende Kosten für den Unterhalt, insbesondere von Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

- An den Ortsrändern wurden Bau- und Gewerbegebiete ausgewiesen, die zum Teil noch nicht gefüllt sind. Verschärft wird die Situation dadurch, dass sich die Bauplätze vielfach im Privatbesitz befinden und nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen.
- Der landwirtschaftliche Strukturwandel verändert das Bild der Ortskerne. Betriebe sind heute kaum noch im Ort zu finden. Dies führt zu leerstehenden oder minder genutzten Hofstellen.
- Auch der Einzelhandel verschwindet aufgrund von Zentralisierungstendenzen aus den Ortsmitten und beansprucht stattdessen große Flächen im Außenbereich.

Der Landkreis, die Interkommunalen Allianzen und die Gemeinden sind genau aus diesen Gründen seit vielen Jahren im Bereich der **Innenentwicklung** aktiv. Gemeinsam versuchen sie die Ortsmitten der Städte, Märkte und Gemeinden im Schweinfurter Land lebendig zu gestalten und bauliche Entwicklungen vorrangig auf diese zu konzentrieren. Unterstützt werden sie dabei vom Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken (Dorferneuerung) und der Regierung von Unterfranken (Städtebauförderung).





Der Grundsatz lautet: Innenentwicklung vor Außenentwicklung! Im Landkreis Schweinfurt wurden zu diesem Zweck bereits verschiedene **Maßnahmen** ergriffen:



Erhebung der Flächenpotentiale aus Baulücken und Leerständen



Eigentümersprache zur Ermittlung der Nutzungs- und Verkaufsabsichten



Einrichtung des Online-Informationportals www.innenentwicklung-schweinfurter-land.de mit integrierter Immobilienbörse zur Vermarktung der Potentiale



Angebot von verschiedenen Informationsmöglichkeiten vom Tag der Innenentwicklung im Oberen Werntal bis hin zu Informationsbroschüren und einer Wanderausstellung



Ausbildung von Innenentwicklungslotsinnen und -lotsen als erste Ansprechpersonen in den Gemeinden zum Thema Innenentwicklung



Verleihung des Gestaltungspreises „punctum“



Angebot von zahlreichen kommunalen Fördermöglichkeiten

Für Sie als Bürgerinnen und Bürger des Schweinfurter Landes soll mit dem Thema Innenentwicklung auch Ihr Leben in den Mittelpunkt gestellt werden.

Sie sind Eigentümerin oder Eigentümer einer Fläche oder eines Objekts im Ortskern? Sie möchten sich demnächst Ihren Wohnwunsch erfüllen und suchen Informationen, Anregungen und Unterstützung? Sie interessieren sich persönlich für das Thema Innenentwicklung und Wohnen im Ortskern? Dann lesen Sie in dieser Broschüre, was Bauherinnen und Bauherren über ihr Objekt – ob Sanierung, Umbau oder Neubau – im Ortskern berichten, welche Geschichten hinter den Häusern stecken und welche Etappen es bei der Erfüllung ihres Wohntraumes zu meistern gab.

Nehmen Sie sich Zeit, lassen Sie sich inspirieren und erfahren Sie, wie Sie selbst aktiv werden können!



INNEN IST (MEHR) LEBEN ÜBERZEUGENDE ARGUMENTE





GÜNSTIGER ALS GEDACHT

Eine Sanierung muss nicht teurer sein als ein Neubau und bietet dabei mehr Wohnqualität

ALT UND NEU KOMBINIEREN

Modern Wohnen und trotzdem den Charme der Geschichte spüren – nur im Bestand möglich

KREATIVITÄT UND INDIVIDUALITÄT

Ein Zuhause mit persönlichem Charakter statt aus dem Katalog

RAUM FÜR ENTFALTUNGSMÖGLICHKEITEN

Nebengebäude für Hobby, Lagerung und Unvorhergesehenes nutzen können

PRIVATSPHÄRE GENIEßEN

Im alten Baumbestand den Schatten genießen, statt im Neubaugebiet auf dem „Präsentierteller“ zu sitzen

GELEBTE NACHBARSCHAFT

Gewachsene Dorfgemeinschaften, Mix der Generationen und sozialer Treffpunkt für das ganze Dorf

KURZE WEGE

Kindergarten, Bäckerei und Gasthaus – hier ist alles beieinander

UNTERSTÜTZUNG ERHALTEN

Beratung und Förderung im Landkreis Schweinfurt, um Innenentwicklung voranzubringen

FLEXIBILITÄT IN DER FINANZIERUNG

Schritt für Schritt sanieren, wie der Geldbeutel es zulässt, und dabei durch Eigenleistungen sparen

DER UMWELT ETWAS GUTES TUN

Das Bauen im Ortskern spart Ressourcen wie Fläche, Energie und Rohstoffe

GESELLSCHAFTLICHER BEITRAG

Belebte Häuser statt Leerstand und Erhalt statt Verfall

STOLZ AUF SICH SELBST SEIN UND ANERKENNUNG VON AUSSEN

Sanierungs- und Neubauvorhaben im Ortskern schaffen einen positiven Beitrag zum Ortsbild





VOM KUHSTALL ZUM WOHNTRAUM: UMBAU EINES LANDWIRTSCHAFTLICHEN GEBÄUDES IM MARKT OBERSCHWARZACH



erbaut 1947



ehemaliges
Stallgebäude
eines fränkischen
Dreiseithofs



heute zwei
Wohneinheiten



Wiedernutzung
historischer
Baumaterialien

Die Eigentümer sind stolz auf ihren typisch fränkischen Dreiseithof und freuen sich, dass es ihnen durch einen mutigen Schritt gelungen ist, dessen Erhalt auch für die Zukunft zu sichern.

Nach der Aufgabe der Landwirtschaft stand das Stallgebäude zunächst von 1972 bis 2014 leer. Als sich bei einem der Kinder der Wunsch nach den eigenen vier Wänden verfestigte, stellte sich die klassische Frage: Neubau oder Nutzung der bestehenden Bausubstanz? Mit Haupthaus, Stall und Scheune sowie einem großen Garten waren Platz und

Gestaltungsmöglichkeiten reichlich vorhanden. Da es einen Architekten im engeren Familienkreis gab, entschied man sich dazu, den ehemaligen Stall umzubauen, zwei Wohneinheiten zu schaffen und das große Grundstück zu teilen.

Zwei Jahre arbeiteten die Eigentümer mit viel Eigenleistung und großer Unterstützung von Freunden an dem Wohnraum im ehemaligen Kuhstall. Der alte Dachstuhl wurde dafür abgebrochen, neu aufgebaut und in die bestehende Konstruktion ein Holzrahmenbau eingefügt. Um eine ausreichende Be-

lichtung der Räume ohne den Einbau von Dachflächenfenstern oder Gauben zu ermöglichen und auch einen fließenden Übergang zwischen Innen und Außen herzustellen, entschied man sich dazu, einen Einschnitt in die Kubatur vorzunehmen. Dadurch entstand im Erdgeschoss ein kleiner Innenhof und im Dachgeschoss ein Balkon. Zur Straßenseite hin wurde ein Carport integriert.

Großen Wert legten die Bauherren auf den Erhalt und die Wiedernutzung historischer Bauteile. So blieben die Natursteinaußenwände größtenteils unverändert erhalten,



»WIR WOLLTEN ZEIGEN, DASS SICH DER UMGANG MIT DER BESTEHENDEN BAUSUBSTANZ IMMER LOHNT, UND MUT MACHEN, BESTEHENDES ZU ERHALTEN UND WEITERZUENTWICKELN.« DER ARCHITEKT



die alten Stalltüren und das Tor zur ehemaligen Futterkammer konnten wieder eingebaut und auch die ursprüngliche Dacheindeckung wieder verwendet werden.

Die Gestaltung des Umbaus zeichnet sich durch

Schlichtheit in Form und Material aus, ist zeitgemäß und fügt sich trotzdem perfekt in die Bestandssituation im Ortskern ein. Mit dem Umbau des Stallgebäudes zum Wohngebäude konnten die Eigentümer das vorhandene Raumangebot

sinnvoll umnutzen, den Bestand maßgeblich weiterentwickeln und das Ensemble eines fränkischen Dreiseithofs für die nächste Generation erhalten.



»WIR WÜRDEN
UNS JEDERZEIT
WIEDER FÜR
DIE ORTSMITTE
ENTSCHEIDEN!«

MICHELLE UND
MICHAEL IFF

Architekturbüro:
hjparkitekten PGmbH
Beethovenstraße 5c
97080 Würzburg

GUTE INFRASTRUKTUR UND KURZE WEGE: NEUBAU IM ZENTRUM DER GEMEINDE GRAFENRHEINFELD

Zwei Jahre hat die Suche nach einem schönen Grundstück für den Bau ihrer eigenen vier Wände für Michelle und Michael Iff gedauert. Mitten im Ortskern von Grafenrheinfeld sind sie schließlich fündig geworden und konnten ihren Wunsch vom individuellen Neubau im Bestand umsetzen.

Ausschlaggebend für die Grundstücksentscheidung war die zentrale Lage im Ort und damit die kurzen Wege zu verschiedenen Infrastruktureinrichtungen. Aber auch das Ortsbild und die Architektur der Bestandsgebäude sprachen die Iffs an. Einerseits als attraktive Nachbarn und andererseits als besondere Herausforderung und Chance für ihren eigenen Neubau, der sich – modern interpretiert – in den Bestand einfügen sollte. Das typische Einfamilienhaus auf der grünen Wiese gefiel ihnen nicht.

Auf dem Areal in direkter Nachbarschaft zum Rathaus von Grafenrheinfeld befand sich ursprünglich ein Bauerngehöft. Das Objekt stand seit Jahren leer, war ein ungenutzter und unansehnlicher Schandfleck im Ortskern. Die Gemeinde entschied sich dafür, dieses Problem in ihrem Zentrum aktiv anzugehen. Mit dem Erwerb der Grundstücke und dem Rückbau der Gebäude

war ein erster Schritt getan. Ein ortsansässiges Architekturbüro erarbeitete eine städtebauliche Neuordnung und schlug Grundstückszuschnitt und Gebäudeanordnung für drei Einfamilienhäuser auf der Brache vor.

Als Michelle und Michael Iff das Areal bei ihrer Suche nach Grundstücken auf der Internetseite der Gemeinde entdeckten, waren diese Vorarbeiten bereits erledigt. Sie beauftragten ein Architekturbüro, welches aus den Einschränkungen, die die Objektlage mit sich brachte, individuelle aber baulich an die Umgebung angepasste Lösungen entwickelte. Es gab Vorgaben zur Gebäudestellung, Kubatur und Materialverwendung, ansonsten war das Architekturbüro frei, die Ansprüche und Wünsche ihrer Bauherren passgenau umzusetzen. Nach eineinhalb Jahren Planung und Bauzeit war das Wohnhaus der Iffs schließlich einzugsbereit.

Über einen gepflasterten Hof gelangt man zur Garage und dem Eingang. Im Erdgeschoss findet sich ein lichtdurchfluteter, offener Wohnraum mit Küche. Über diesen erreicht man auch den Garten, der sich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks an das Gebäude anschließt. Eine Besonderheit ist die als Gestaltungs-

element in den Wohnraum integrierte Treppe, welche die Räume des Obergeschosses erschließt.

Die Familie fühlt sich im Zentrum von Grafenrheinfeld sehr wohl. Ihr ist mit dem Wohnhaus ein Paradebeispiel für modernes und individuelles Wohnen im Ortskern gelungen, das Bezug nimmt auf die umgebende Bebauung und die Ortsmitte selbst ein Stück weit schöner macht.



Planung und Bauzeit 1,5 Jahre



ehemals Bauerngehöft, später Brachfläche



heute modernes Einfamilienwohnhaus





EHEMALIGER BRAUEREIGASTHOF WIRD ZUM SCHMUCKEN EINFAMILIENHAUS: SANIERUNG IN DER GEMEINDE KOLTZHEIM



erbaut um 1670, um 1720 im Stil des Barocks umgebaut



ehemaliger Brauereigasthof



heute Einfamilienwohnhaus

Als Familie Graf den ehemaligen Brauereigasthof „Zum Hirschen“ im Jahr 1998 erwarb, standen zunächst praktische Motive im Vordergrund. Die Familie führte einen landwirtschaftlichen Betrieb und konnte sich durch das Grundstück einen direkten Zugang von ihrem Anwesen in der Ortsmitte zu einer ebenfalls zum Betrieb gehörenden Maschinenhalle verschaffen. Man entschied sich schließlich dazu, das Projekt Sanierung anzugehen und nach beinahe 20 Jahren harter Arbeit und viel Eigenleistung ist das schlossähnliche Gebäude heute ein Blickfang im Dorf. Die Leistungen der Familie zum Erhalt eines bedeutenden Bauwerks finden Wertschätzung im Ort und in der Region.

Beim Erwerb durch die Familie waren Gebäude und Grundstück in einem deso-

laten Zustand. Es musste zunächst grundlegend entrümpelt werden, bevor mit der Sanierung begonnen werden konnte. Die Reparatur des undichten Daches, die neue Verputzung der Fassade und notdürftige Sanierungsarbeiten in den Innenräumen sicherten das Gebäude zunächst vor dem Verfall. Das Anwesen und die Gebäude dienten in der folgenden Zeit für landwirtschaftliche Nutzungen, zwischenzeitlich konnten einige Räume zudem für Familienfeiern gemietet werden.

Im Jahr 2008 entschied sich die Familie, mit dem Umbau zum Wohnhaus zu starten. Es erfolgten der Teilabriss eines Anbaus und die Kernsanierung des Haupthauses. Fenster und Türen wurden erneuert, Dach und Fassade ausgebessert, Sanitäranlagen

installiert, Heizung und Elektrik neu eingezogen und die Räume als Wohnräume hergerichtet. Als Letztes wurden auch die Nebengebäude und Außenanlagen saniert und gestaltet. Alle Instandsetzungen zeichnen sich durch eine qualitätsvolle Ausführung mit dem Bemühen um Erhalt bzw. stimmige Ergänzung der Originalsubstanz aus.

Entstanden ist ein moderner Wohnraum für die Familie, der durch seine Historie einen ganz besonderen Charme besitzt. Im Vorgarten blüht der Flieder, die Terrasse und der Teich laden zum Entspannen ein und im Garten spendet die alte Kastanie Schatten. Die Zimmer sind großzügig und mit historischem und modernem Mobiliar hochwertig ausgestattet. Mit Einschränkungen, die die historische Substanz mit sich brachte, wurde ideenreich umgegangen. So befindet sich die Küche seit 2017 in einem sich perfekt einfügenden Ersatzneubau mit Verbindung zum Haupthaus.

Das Projekt der Familie Graf zeigt, wie ein in Vergessenheit geratenes, beinahe nicht mehr zu rettendes Objekt in ein echtes Juwel und ein Beispiel für die Möglichkeiten der Sanierung im Bestand verwandelt werden kann.





Architekturbüro:
Architektin Jutta Graf
Theaterstraße 23
97070 Würzburg



„DAS HAUS
WAR AUS HOLZ,
LEHM UND
BRUCHSTEINEN
GEBAUT. WIR
VERSUCHTEN
AUCH BEI DER
RENOVIERUNG
SO WEIT WIE
MÖGLICH DIESE
MATERIALIEN ZU
VERWENDEN.“

KATHRIN UND
MARKUS BURSCH

Architekturbüro:

Armin Röder
Architekten
Partnerschaft mbB
Am Zollberg 6
97616 Bad Neustadt
a. d. Saale



DENKMAL IM ORTSKERN WIEDERERWECKT: SANIERUNG IM MARKT EISENHEIM

Mitten im historischen Ortskern, direkt gegenüber der Kirche, befindet sich das sogenannte „Blaue Haus“. Der rückwärtige, älteste Teil des Gebäudes stammt vermutlich aus dem 16. Jahrhundert, im Jahr 1766 wurde der vordere Gebäudeteil angebaut. Seit Beginn des 19. Jahrhunderts befindet sich das Gebäude im Familienbesitz. Als Markus und Kathrin Bursch Anfang der 2000er Jahre ihr Interesse am denkmalgeschützten Haus entdeckten, befand sich der Hof in einem schlechten Zustand. Von 2005 bis 2008 dauerten die Sanierungsarbeiten an, die aus dem sanierungsbedürftigen Denkmal ein gemütliches Heim für ihre Familie machten.

Mitte der 1980er Jahre nahm das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege das zweigeschossige Wohngebäude mit Halbwalmdach und Verputzung in die Denkmalliste auf. Die geohrten Fenster- und Türrahmungen aus Sandstein sind besondere Zierelemente und zeugen vom Wohlstand der damaligen Erbauer. Im Laufe der Jahrzehnte wurden jedoch etliche Bausünden am Haus begangen, die Kathrin und Markus Bursch vor besondere Herausforderungen stellten. Da tragende Wände herausgenommen worden waren, hatten sich die Decken um etwa 20 cm nach unten gesenkt. Die Haustechnik



war veraltet bzw. zum Teil gar nicht vorhanden. Fensteröffnungen wurden verändert und die wertvolle Ohrung beschädigt. Der Hof war mit unansehnlichen Nebengebäuden bebaut, zum Teil zubetoniert und die Bruchsteinmauer, die das Grundstück umgibt, mit Zement verstärkt worden. Zudem war das Haus jahrzehntelang nur im Erdgeschoss bewohnt.

Die Sanierungsarbeiten umfassten entsprechend das gesamte Anwesen: Wohngebäude, Scheune und Nebenanlagen sowie Hof und Einfassung des Grundstücks. Der bauenden Familie war es wichtig, Materialien zu verwenden, die dem Alter und der Bauart des Gebäudes entsprachen. Sie mauerten die Zwischenwände mit Lehmsteinen neu, verputzten Decken und Wände mit Lehm und arbeiteten mit Holz und

Natursteinen. Das alte Gemäuer hat in verschiedenen Epochen An- und Umbauten erfahren. Auch diese bewegte Geschichte wird nach der Sanierung durch die Burschs wieder sichtbar. Der freigelegte Sandsteinsturz über dem Hauseingang zeigt stolz das Wappen der Erbauer mit dem Jahr 1766. Die Tür selbst stammt aus der Gründerzeit und wurde nachträglich eingesetzt. Im Obergeschoss befindet sich noch ein altes „fränkisches Parkett“ mit Eichenfries.

Die Sanierung bedeutete für die Familie eine Menge Arbeit, aber auch die Möglichkeit, sich einen ganz individuellen Wohnwunsch zu erfüllen. Heute teilen die Burschs ihr „Blaues Haus“ auch mit anderen und vermieten einen Teil des Erdgeschosses als Ferienwohnung.



-  ältester Gebäudeteil aus dem 16. Jahrhundert
-  ursprünglich Wohngebäude
-  heute Einfamilienhaus mit Ferienwohnung
-  Baudenkmal

SELBST AKTIV WERDEN

ERSTE SCHRITTE

Die in der Broschüre dargestellten Argumente für den Ortskern und vor allem die Beispiele zeigen, dass sich moderner und individueller Wohnraum in der Ortsmitte umsetzen lässt. Sie beweisen auch den Mut und den Willen der Bauherrinnen und Bauherren, die Aufgabe Bauen im Bestand anzugehen und dafür ganz besondere Wohnqualität zu erhalten.

Nun sind Sie an der Reihe! In diesem Kapitel erwarten Sie konkrete Entscheidungshilfen und ein typisches Ablaufschema eines Bauvorhabens als Hilfestellung für die ersten Schritte in Ihrem eigenen Projekt. Bevor es mit der Sanierung, dem Umbau oder dem Neubau losgeht, sollten Sie sich zunächst die wesentliche Frage stellen:

Wie möchte ich wohnen?

Es ist wichtig, den individuellen Wohnraum zu konkretisieren. Eine gute Hilfestellung sind Checklisten, wie sie in diversen Bauherren-Handbüchern zu finden sind.

Zunächst können Sie sich die Frage stellen: Welcher Bautyp bin ich? Möchten Sie einen Altbau sanieren oder kommt für Sie nur ein Neubau infrage? Welche generellen Ansprüche haben Sie an das Objekt und den Wohnraum? Dabei hilft Ihnen die Checkliste auf dieser Seite. Danach geht es ins Detail. Auf der Ebene des Objektes stellen sich diverse weitere Fragen zu persönlichen Vorlieben, Bedürfnissen und Ansprüchen an den Wohnraum.

Bei der Suche nach einem geeigneten Bauplatz oder Bestandsgebäude, aber auch wenn Sie bereits ein Objekt im Blick haben, sich aber hinsichtlich Kosten, Möglichkeiten, usw. nicht sicher sind, können Ihnen die **Innenentwicklungslotsinnen und -lotsen** Ihrer Gemeinde helfen.



Checkliste: Wie möchte ich wohnen? Ebene Typ

- 1 Neubau, Altbau, Umbau, Anbau oder Denkmal?
- 2 Eigentumswohnung, Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus oder Reihenhaus?
- 3 Eigennutzung oder Vermietung bzw. Teilvermietung oder Baugruppe?
- 4 Wohnen und Arbeiten unter einem Dach? Alleine, als Paar, als Familie oder in Wohngruppen?
- 5 Garten, Terrasse und/oder Balkon?
- 6 Welcher Energiestandard: Effizienzhaus, Passivhaus, Energiegewinnhaus?
- 7 Bevorzugte Materialien: Stein, Beton, Holz, Metall, Glas?



NACHLESEN
im Bauherren-Handbuch der
Architektenkammer Rheinland-Pfalz
unter www.diearchitekten.org





Checkliste: Wie möchte ich wohnen? Ebene Objekt

- 1 Wie viele Zimmer müssen es mindestens sein?
- 2 Sollten alle Räume auf einer Ebene sein oder lieber über mehrere Etagen verteilt?
- 3 Bevorzugen Sie geschlossene Einzelräume oder den offenen Grundriss, bei dem verschiedene Wohnbereiche ineinander übergehen?
- 4 Wollen Sie die Funktionen der Räume festlegen oder stellen Sie sich eine flexible Nutzung vor?
- 5 Wollen Sie viele Möbel stellen? Soll der notwendige Schrankraum eingebaut werden? Benötigen Sie viel Wandfläche, z. B. für Bilder?
- 6 Kochen Sie lieber alleine in der Küche, bevorzugen Sie die Wohnküche oder möchten Sie in der offenen Küche mit der Familie oder Gästen zusammen sein?
- 7 Wie soll die Ausstattung Ihres Bades sein? Dusche/Wanne/Whirlpool, WC, Bidet, Urinal, integrierter Waschtisch oder Einzelbecken? Bevorzugen Sie eine getrennte Toilette, ein separates Duschbad?
- 8 Haben Sie gerne und häufig Besuch? Dann benötigen Sie unter Umständen ein Gästezimmer, eine Diele mit großer Garderobe und ein Gäste-WC.
- 9 Haben Sie spezielle Wünsche, z. B. Wintergarten, Hauswirtschaftsraum oder Sauna, Whirlpool?
- 10 Haben Sie Hobbys, die Stauraum (für Ski, Fahrrad, etc.) oder einen Hobbyraum erfordern?
- 11 Wie wichtig ist für Sie das Leben „draußen“? Wollen Sie einen großen Garten oder genügen Terrasse bzw. Balkon?
- 12 Wird sich Ihre Lebenssituation in absehbarer Zeit ändern? Wie wollen Sie Ihr Domizil nutzen, wenn die Kinder aus dem Haus sind, die Wohnung vielleicht viel zu groß wird? Bedenken Sie, dass Ihr Haus dauerhaft nutzbar bleiben soll, auch wenn sich körperliche Einschränkungen oder Behinderungen einstellen.

Quelle Checklisten: Architektenkammer Rheinland-Pfalz: „Mehr Wissen heißt weniger Ärger. Das Bauherren-Handbuch für Neubau, Umbau und Sanierung“, 2016, Link: www.diearchitekten.org

BERATUNG UND UNTERSTÜTZUNG



Mit den zuständigen Personen in Ihrer Gemeinde, den Fachstellen des Landkreises und dem Regionalmanagement stehen Ihnen kompetente und engagierte Helferinnen und Helfer zur Seite. Ihr Bauvorhaben im Ortskern ist auch deren Anliegen, da es einer von vielen Bausteinen für den Erhalt lebendiger Ortskerne im Schweinfurter Land ist.



Die ersten Ansprechpersonen bilden die sogenannten **Innenentwicklungslotsinnen und -lotsen** in Ihrer Gemeinde. Sie sind Spezialisten zum Thema Innenentwicklung. Sie geben Ihnen einen Überblick über die Beratungs- und Genehmigungsabläufe und stellen den Kontakt zu den zuständigen Fachbehörden und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Landratsamtes her. Suchen Sie den Kontakt zu Ihrem Innenentwicklungslotsen bzw. Ihrer Innenentwicklungslotsin und lassen Sie sich kostenfrei informieren, beraten bzw. bei der Suche nach Ihrem neuen Wohnraum unterstützen!



NACHLESEN

Eine aktuelle Übersicht zu den Innenentwicklungslotsinnen und -lotsen und zur Erstbauberatung finden Sie unter:

www.innenentwicklung-schweinfurter-land.de

Wenn es konkreter wird mit Ihrem Bauvorhaben, bieten viele Kommunen des Schweinfurter Landes für Bauvorhaben im Ortskern eine **kostenfreie Erstbauberatung** im Umfang von 3 bis 5 Stunden an. Hier kann eine Expertin bzw. ein Experte gemeinsam mit Ihnen erste Umsetzungs- und Gestaltungsideen für Ihr Objekt erarbeiten. Sie erhalten Hilfestellungen bei Unklarheiten und Antworten auf schwierige Fragen. Nutzen Sie die Chance auf Information und Inspiration von einer Fachplanerin bzw. einem Fachplaner!



NACHLESEN

Den rechts zitierten Sanierungsleitfaden des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg finden Sie unter www.sanierungsleitfaden-bw.de

Um Ihnen einen ersten Überblick über einen typischen Bauablauf zu geben, helfen Leitfäden aus Bauherren-Handbüchern. Sie zeigen die typischen Phasen eines Bauvorhabens auf, machen aber auch deutlich, dass beim Bauen vieles eng miteinander verwoben ist und parallel abläuft.



Sanierungsleitfaden. Erfolgreich Sanieren in 10 Schritten.

- 1 Bestand aufnehmen und Ziele abstecken**

Zunächst muss eine Bestandsaufnahme erfolgen. Hier zeigt sich, welche Maßnahmen bautechnisch erforderlich sind (z. B. Sanierung eines Dachstuhls, neue Gebäudetechnik) und welche Maßnahmen Sie sich wünschen (neue Raumaufteilung, Erreichung eines Energieeffizienzhausstandards).
- 2 Beratung durch Fachkundige**

Schon während der Bestandsaufnahme sollten Fachkundige hinzugezogen werden. Sie können Ihnen die optimalen Lösungen aufzeigen und ein ganzheitliches Konzept entwickeln. So wird aus Ihren persönlichen Vorstellungen ein erster umsetzbarer Entwurf.
- 3 Professionelle Planung**

In der konkreten Planung und Umsetzung arbeiten Architektinnen und Architekten, Fachingenieurinnen und Fachingenieure sowie Handwerksbetriebe und Behörden eng zusammen. Es entsteht eine konkrete Planung, der Bauablauf wird koordiniert und Sorge dafür getragen, dass die Rahmenbedingungen (Kosten, Zeit) eingehalten werden.
- 4 Weitblick und Flexibilität**

Während eines Bauvorhabens bietet sich die Möglichkeit, umfängliche Maßnahmen durchzuführen und miteinander zu kombinieren. Dabei sollte man mit Weitblick planen (z. B. in Hinblick auf Barrierefreiheit), aber auch gewappnet sein, auf Unvorhergesehenes zu reagieren und seine Pläne entsprechend anzupassen.
- 5 Kosten und Finanzierung**

Planung, Kosten und Finanzierung müssen immer gemeinsam betrachtet werden. Am Anfang der Planung stehen grobe Annahmen, am Ende eine detaillierte Kostenermittlung. Wichtig ist, frühzeitig zu überprüfen, was finanziell möglich ist und wo Einsparungen erreicht oder Zuschüsse und zinsgünstige Kredite beantragt werden können.
- 6 Rahmenbedingungen und Gesetze kennen**

Im Rahmen eines Bauvorhabens muss das öffentliche Baurecht eingehalten und den technischen Baubestimmungen entsprochen werden. Sie sollten selbst grundlegend Bescheid wissen, die Planerinnen und Planer und die ausführenden Handwerksunternehmen haben dies jedoch im Detail für Sie im Blick.
- 7 Umsetzung sinnvoll planen**

Eine Ausführungsplanung ermöglicht ein gemeinsames Vorgehen aller Gewerke. Ihre eventuelle Eigenleistung sollte sinnvoll integriert werden, damit der zeitliche Ablauf nicht aus dem Rahmen gerät. Dabei ist es Ihnen überlassen, ob wirklich alle Maßnahmen in einem Rutsch durchgeführt werden oder ob das Vorhaben in mehreren Abschnitten umgesetzt wird.
- 8 Angebote einholen und vergleichen**

Auf Grundlage von Leistungsbeschreibungen werden für die einzelnen Maßnahmen Angebote eingeholt. Dies sowie die Prüfung der Angebote und die Erstellung der Bauverträge übernimmt für Sie am besten Ihre Architektin bzw. Ihr Architekt.
- 9 Unterstützung in der Bauzeit**

Je nach Umfang der Maßnahme lohnt es sich, eine Bauleitung zu beauftragen, Sie können diese Aufgabe aber auch selbst übernehmen. Wichtig ist, die Maßnahmen kritisch abzunehmen und auch die Rechnungen nach Abschluss zu prüfen.
- 10 Projekt richtig abschließen**

Nach Abschluss des Bauvorhabens kann es gegebenenfalls notwendig sein, Verwendungsnachweise für Fördermittel oder Erklärungen zu energetischen Maßnahmen einzureichen. Selbstverständlich ist die richtige Wartung und Pflege und ein gutes Nutzerverhalten wichtig, damit Sie möglichst lange Freude an Ihrem Wohnraum haben.

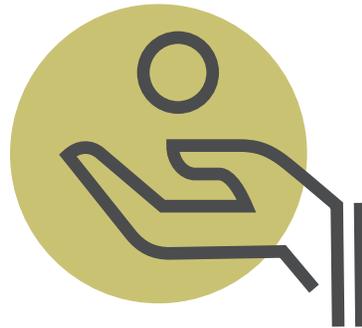


FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Glückwunsch! Mit Ihrem Vorhaben im Ortskern ein Objekt zu sanieren oder einen Neubau zu errichten, erhalten Sie nicht nur selbst eine wunderbare Wohnqualität, Sie entsprechen auch den geltenden politischen Forderungen des flächen- und ressourcensparenden Bauens. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, für Ihr Bauvorhaben Förderungen aus verschiedenen Fördertöpfen zu erhalten. Gerade für private Sanierungsvorhaben im Ortskern stehen im Vergleich zu Bauvorhaben in Neubaugebieten zahlreiche Zuschüsse zur Verfügung.

Dorferneuerung, Städtebauförderung und kommunale Programme sind aktuell die wichtigsten Fördermöglichkeiten für private Bauherinnen und Bauherren. Für denkmalgeschützte Objekte können zusätzlich Zuschüsse generiert und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten genutzt werden. Im Rahmen von günstigen Krediten sind vor allem die Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) und regionale Banken zu nennen.

Natürlich sind mit Fördermitteln auch immer Verpflichtungen verbunden. Sie verpflichten sich mit der Nutzung z. B. zum angemessenen Bauen unter Berücksichtigung der regionalen Baukultur oder zu energetischen Standards Ihres Objekts. Diese Verpflichtungen sind jedoch auch als Chancen für eine besondere Qualität oder Effizienz zu verstehen. Neben der finanziellen Unterstützung liegt der Mehrwert insbesondere in der fachkundigen Beratung, die oftmals Voraussetzung für den Erhalt der Fördermittel ist. Mit ein wenig bürokratischem Aufwand können Sie also Geld sparen und top beraten sein. Das lohnt sich!



NACHLESEN
Eine aktuelle Übersicht zu hilfreichen Förderprogrammen finden Sie unter:
www.innenentwicklung-schweinfurter-land.de





IMPRESSUM

HERAUSGEBER



Landratsamt Schweinfurt
Regionalmanagement
Schrammstraße 1
97421 Schweinfurt



regionalmanagement@lrasw.de



09721 55 -732



[www.landkreis-schweinfurt.de/
innenentwicklung](http://www.landkreis-schweinfurt.de/innenentwicklung)



[www.innenentwicklung-
schweinfurter-land.de](http://www.innenentwicklung-schweinfurter-land.de)

TEXT

IPU GmbH Erfurt

GESTALTUNG

PAPENFUSS | Atelier
für Gestaltung, Weimar

FOTOS

Pascal Rohé

DRUCK

Viaprinto
1. Auflage 2018



Das Regionalmanagement Schweinfurter Land wird gefördert durch das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat.



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