

# Wohnoffensive WILDPOLDSRIED

ein Rahmenplan



**Wildpoldsried**  
Energie- und Heimatdorf





## Wildpoldsried Energie- und Heimatdorf

**Gemeinde Wildpoldsried**  
Kemptener Straße 2  
87499 Wildpoldsried



**LANDSTADT  
BAYERN**  
Initiative für innovative  
Stadtentwicklung

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



Die Maßnahme wird im Modellpro-  
jekt LANDSTADT BAYERN  
des Bayerischen Staatsministeri-  
ums für Wohnen, Bau und Verkehr  
mit Mitteln des Freistaats Bayern  
gefördert.

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

### **Projektsteuerung:**

Prof. Martin Schirmer DASL | SRL  
Bohnesmühlgasse 2  
97070 Würzburg

planetz

### **Stadtplanung:**

planetz  
architektenpartnerschaftsges. mbB  
Bauholt Hartmann Petzl  
Donnersbergerstraße 24  
80634 München

Dipl.-Ing. Johannes Petzl  
Architekt und Stadtplaner

### **Freiraumplanung:**

Armin Stiegler  
Gertrud Stiegler  
Landschaftsarchitekten SRL  
Chiemseestraße 47  
83022 Rosenheim

  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
STIEGLER

Dezember 2024

# i Inhaltsverzeichnis

|           |                                       |           |
|-----------|---------------------------------------|-----------|
|           | Inhaltsverzeichnis .....              | 4         |
| <b>01</b> | <b>Einleitung</b> .....               | <b>6</b>  |
|           | Anlass und Aufgabe .....              | 7         |
|           | Der Planungsprozess .....             | 9         |
| <b>02</b> | <b>Bestand und Bindung</b> .....      | <b>12</b> |
|           | Die Planungsareale .....              | 14        |
|           | Restriktionen .....                   | 14        |
|           | Planungsrechtliche Einschätzung ..... | 14        |
|           | Eigentumsverhältnisse .....           | 18        |
|           | Steckbriefe der Areale: .....         | 20        |
|           | Grillinger-Areal/Boind .....          | 20        |
|           | Das Schlachthaus-Areal .....          | 25        |
|           | Das Häupl-Stöberl-Areal .....         | 28        |
|           | Die Gärtnerei Rothermel .....         | 30        |
|           | Die Gärtnerei Schellheimer .....      | 32        |
|           | Das Dorfmühlareal .....               | 34        |
| <b>03</b> | <b>Ziele und Leitbilder</b> .....     | <b>36</b> |
|           | Allgemeine Ziele .....                | 37        |
|           | Ortsmitte .....                       | 39        |
|           | Das Häupl-Stöberl-Areal .....         | 48        |
|           | Die Gärtnerei Rothermel .....         | 52        |
|           | Die Gärtnerei Schellheimer .....      | 57        |
|           | Das Dorfmühlareal .....               | 60        |
| <b>04</b> | <b>Bebauungsvorschläge</b> .....      | <b>64</b> |
|           | Gesamtkonzept .....                   | 65        |
|           | Ortsmitte .....                       | 66        |

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Die Bebauungsvorschläge .....        | 66 |
| Freiraumkonzept für die Boind .....  | 66 |
| Bebauungsoptionen an der Boind ..... | 70 |
| Das Schlachthaus-Areal .....         | 74 |
| Das Häupl-Stöberl-Areal .....        | 82 |
| Die Gärtnerei Rothermel .....        | 88 |
| Die Gärtnerei Schellheimer .....     | 92 |
| Das Dorfmühlareal .....              | 96 |

## 05

|   |            |
|---|------------|
| <b>Resonanz und Ausblick .....</b>      | <b>100</b> |
| Die Rahmenplanung im Dialog .....       | 101        |
| Runder Tisch .....                      | 101        |
| Fachforum .....                         | 101        |
| Der Interessentenabend .....            | 105        |
| Die Bürgerversammlung .....             | 109        |
| Was kann erreicht werden? .....         | 115        |
| Empfehlungen zum Umsetzungsmodell ..... | 117        |
| Wie geht es weiter? .....               | 119        |

## 06

|                     |            |
|---------------------|------------|
| <b>Anhang .....</b> | <b>120</b> |
| Gesamtbilanz .....  | 121        |

# 01

## **Anlass und Aufgabe**

Die Gemeinde Wildpoldsried hat bereits in der Vergangenheit ihre großen Potenziale erkannt und über die vergangenen Jahrzehnte engagiert nutzbar gemacht und ausgebaut. Im Jahr 2019 hat sie sich mit dem Selbstbindungsbeschluss „Innen statt außen“ der vorrangigen Innenentwicklung verpflichtet und bekennt sich damit zu einem nachhaltigen Ansatz der städtebaulichen Entwicklung.

Ungebrochen groß ist aber weiterhin die Nachfrage nach Wohnraum, zeichnet sich der Ort doch durch hohe Attraktivität aus. Damit beides, der Schutz von Natur und Landschaft und zugleich der Bau von Wohnungen für die Einheimischen gleichermaßen gelingen kann, bemüht sich die Gemeinde mit Nachdruck um die Aktivierung innerörtlicher Potenziale.

Im Rahmen des ambitionierten Förderprogramms LandStadt Bayern hat sich die Gemeinde Wildpoldsried in einer ersten Phase mit einem dezentralen Ansatz mit vier Teilflächen innerhalb des Ortskerns profiliert. In einer zweiten Phase wurde ein Ideenwettbewerb im kooperativen Verfahren durchgeführt, um Planungsideen für die Wohnnutzung von künftigen Konversionsflächen aufzuzeigen.

Nun gilt es in einer dritten Phase, die prämierte Wettbewerbsarbeit in ihren Kernaussagen zu präzisieren, Anpassungserfordernisse einzubeziehen und Umsetzungsoptionen aufzuzeigen und zu überprüfen. Ziel ist die Entwicklung eines eigenen Wohnprofils für die Ortskernlagen, das durch Nachbar- und Gemeinschaft geprägt sein kann. Darüber hinaus wurden weitere über das kürzlich vorgelegte und beschlossene ISEK identifizierte für die künftige Ortsentwicklung bedeutsame Areale untersucht und auf ihre Zukunftstauglichkeit hin untersucht.

Sämtliche Teilflächen sind nun zu einem umfassenden Rahmenplan gefügt worden. Dieser soll Handlungsempfehlungen für eine Wohnoffensive Wildpoldsried bereithalten, die die Herausforderungen aus einer veränderten

## 01 Einleitung

Bevölkerungsstruktur, neuen Wohn- und Lebensbedürfnissen und dem Gebot nach kostengünstigem und klimagerechten Bauen annimmt und daraus Entwicklungsziele für die Gemeinde ableitet.

Vorneweg wurden wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ökologische Bindungen und städtebauliche Potentiale arealübergreifend untersucht.

Mit Akteuren aus der Gemeinde und externen Fachleuten wurde die Eignung verschiedener Umsetzungsmodellen abgewogen.

Zugleich wurde der Dialog mit den betroffenen Grundstückseigentümern gesucht, um frühzeitig deren Entwicklungsabsichten in die Planung einbinden zu können. Die Wünsche und Bedürfnisse der Bürgern Wildpoldsrieds, an die sich die Angebote der Wohnoffensive vorrangig richtet, konnten in unterschiedlichen Formaten abgefragt und aufgenommen werden.

Da sich die Teilflächen in Bezug auf Größenordnung, Eigentumsverhältnisse und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer stark unterscheiden, wurden über die allgemeinen Entwicklungsziele hinaus ortsbezogene Leitbilder zur baulichen Entwicklung, zur Grünordnung und zum Verkehr formuliert. Bebauungsvorschläge für jede Teilfläche zeigen beispielhaft die Umsetzbarkeit dieser Leitbilder und berücksichtigen dabei auch Bindungen und Bedürfnisse, die sich mit dem konkreten Ort verbinden.

In der Zusammenschau aller Teilflächen zeigt sich das kurzfristige, das mittel- und das langfristige Wohnraumpotenzial, das erheblich ist. Der Rahmenplan gibt eine Orientierung, was möglich ist.

Die Klärung folgender übergreifender Fragen steht dabei im Vordergrund:

- *Welche innovativen und kostengünstigen Wohnkonzepte sind im ländlichen Umfeld nachgefragt und in Wildpoldsried zukunftsfähig?*
- *Welches wohnungswirtschaftliche Trägermodell ist für eine erfolgreiche Umsetzung ländlichen Geschosswohnungsbaus geeignet und in wel-*

- cher Rolle kann die Gemeinde selber aktiv werden?*
- *Welche zeitliche Priorisierung der einzelnen Areale kann vorgenommen werden, um eine möglichst große Wirksamkeit, eine schnelle Umsetzung und eine hohe Innovationskraft der baulichen Umsetzungen zu erreichen?*
  - *Welche sinnvollen Bauabschnitte können innerhalb der Teilflächen gebildet werden, um auch eine abschnittsweise Umsetzung zu ermöglichen?*
  - *Welche planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gibt es bei der Umsetzung zu beachten und wie können Bauleitverfahren vorbereitet werden?*

## **Der Planungsprozess**

### **Auftaktgespräch**

Am 06.05.24 fand ein Auftaktgespräch mit Bürgermeisterin und Verwaltung statt. Hierbei wurden die inhaltlichen und zeitlichen Parameter des Planungsprozesses und insbesondere die Zielrichtung für die Wohnoffensive festgelegt: Der Gesamtrahmenplan soll über die Aussagen zu Raumbildung und Nutzungsspektrum hinaus eine strategische Herangehensweise erarbeiten, die sich als roadmap für die Wohnentwicklung in Wildpoldsried versteht.

### **Runder Tisch**

Am 10.06.24 fanden im Rathaus Gespräche mit den Eigentümern der privaten Flächen, zu denen der Rahmenplan Aussagen treffen soll, statt. Anliegen war vorrangig ein vertraulicher Austausch über die Absichten der Eigentümer selber hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung. Die Ergebnisse der Gespräche flossen in die Überarbeitung der Konzepte ein.

**Fachforum**

Am 04.07.24 fand ein moderierter Ideenaustausch mit Fachleuten aus der Wohnungswirtschaft und der Kommunalpolitik sowie mit Wildpoldsrieder Gemeinderäten statt. Mit diesem Fachforum wollte die Gemeinde Wildpoldsried Erkenntnisse aus dem unterschiedlichen Erfahrungshintergrund der geladenen Experten gewinnen, um Abwägungsgrundlagen für das weitere Verfahren zu erhalten.

**Der Interessentenabend**

Die Gesprächsrunde am Abend des 04.07.24 diente insbesondere dazu, Wünsche und Bedürfnisse von Bürgern, die vorab Interesse an einer neuen Wohnimmobilie geäußert hatten, zusammenzutragen und in die laufende Rahmenplanung mit aufzunehmen.

**Abstimmung mit dem Landratsamt**

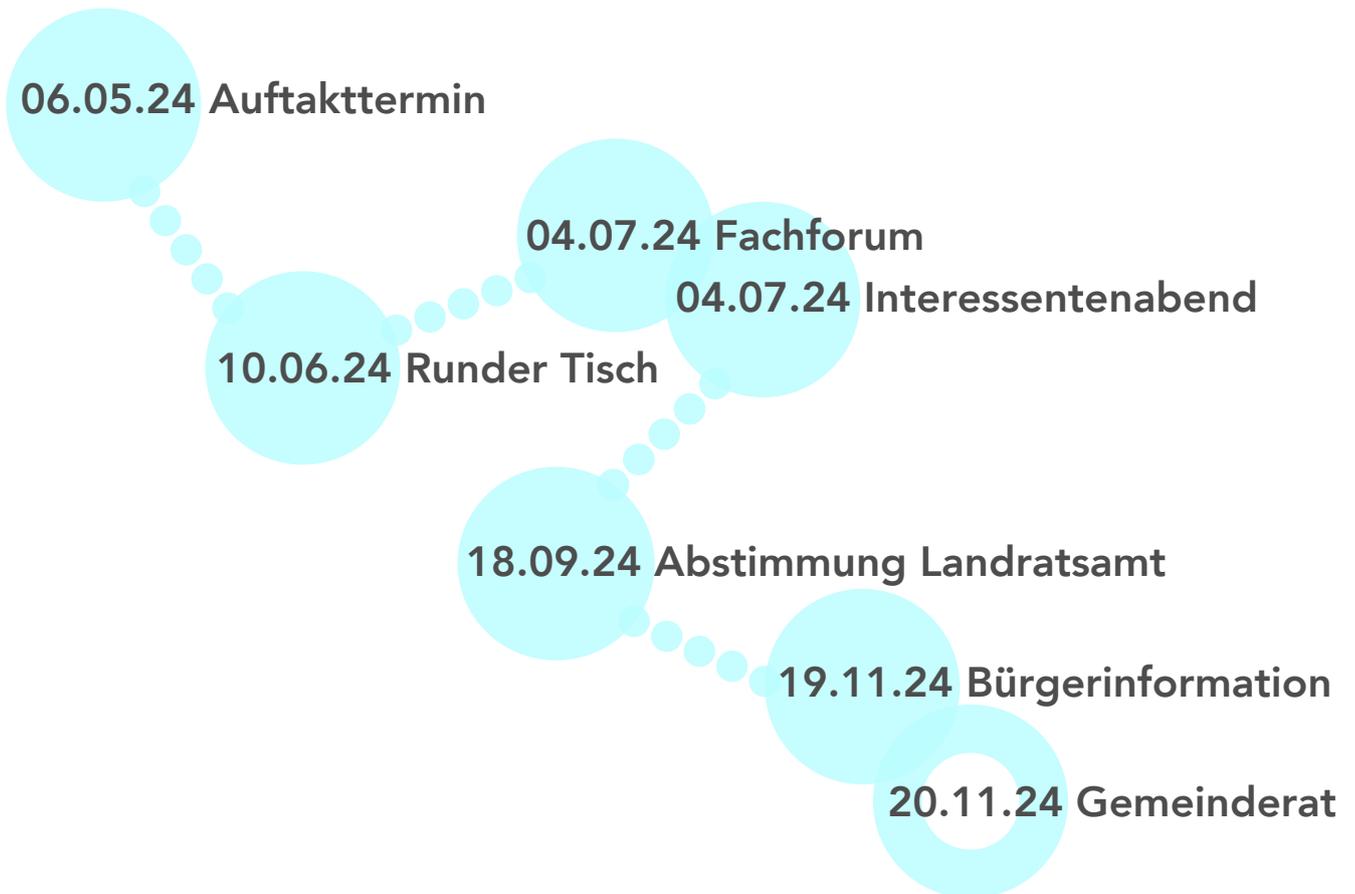
Am 18.09.24 fand im Rathaus ein Gesprächstermin mit Vertretern des Landratsamts Oberallgäu aus den Bereichen Bauleitplanung und Ortsplanung statt. Neben der Information über die Rahmenplanung stand die Erörterung der baurechtlichen Parameter im Mittelpunkt. Einzelne Aspekte wurden bei einem gemeinsamen Rundgang durch die Ortsmitte vertieft.

**Bürgerinformation**

Die Rahmenplanung wurde am 19.11.2024 in einer öffentlichen Bürgerversammlung präsentiert und zur Diskussion gestellt. Hier wurden Aufgabe, Ziel und Planungsfortschritt der „Wohnoffensive Wildpoldsried“ ausführlich vorgetragen und ein Stimmungsbild wurde eingefangen.

**Gemeinderat**

Der Gemeinderat von Wildpoldsried hat den Rahmenplan in seiner Sitzung am 20.11.2024 beschlossen.



# 02



Die 6 Areale in der Ortsmitte Wildpoldsrieds

## 02 Bestand und Bindung

### Die Planungsareale

Die sechs Planungsareale liegen innerhalb des Ortskerns und sind überwiegend gewerblich genutzt oder vormals genutzt gewesen. Es handelt sich somit um Konversionsflächen, die künftig einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Erschließung der Flächen ist bereits vorhanden und vermutlich auch leistungsfähig genug, den Verkehr aufzunehmen, den eine neue Wohnnutzung erzeugen wird - detailliert und rechtssicher lässt sich das im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanverfahren klären.

### Restriktionen

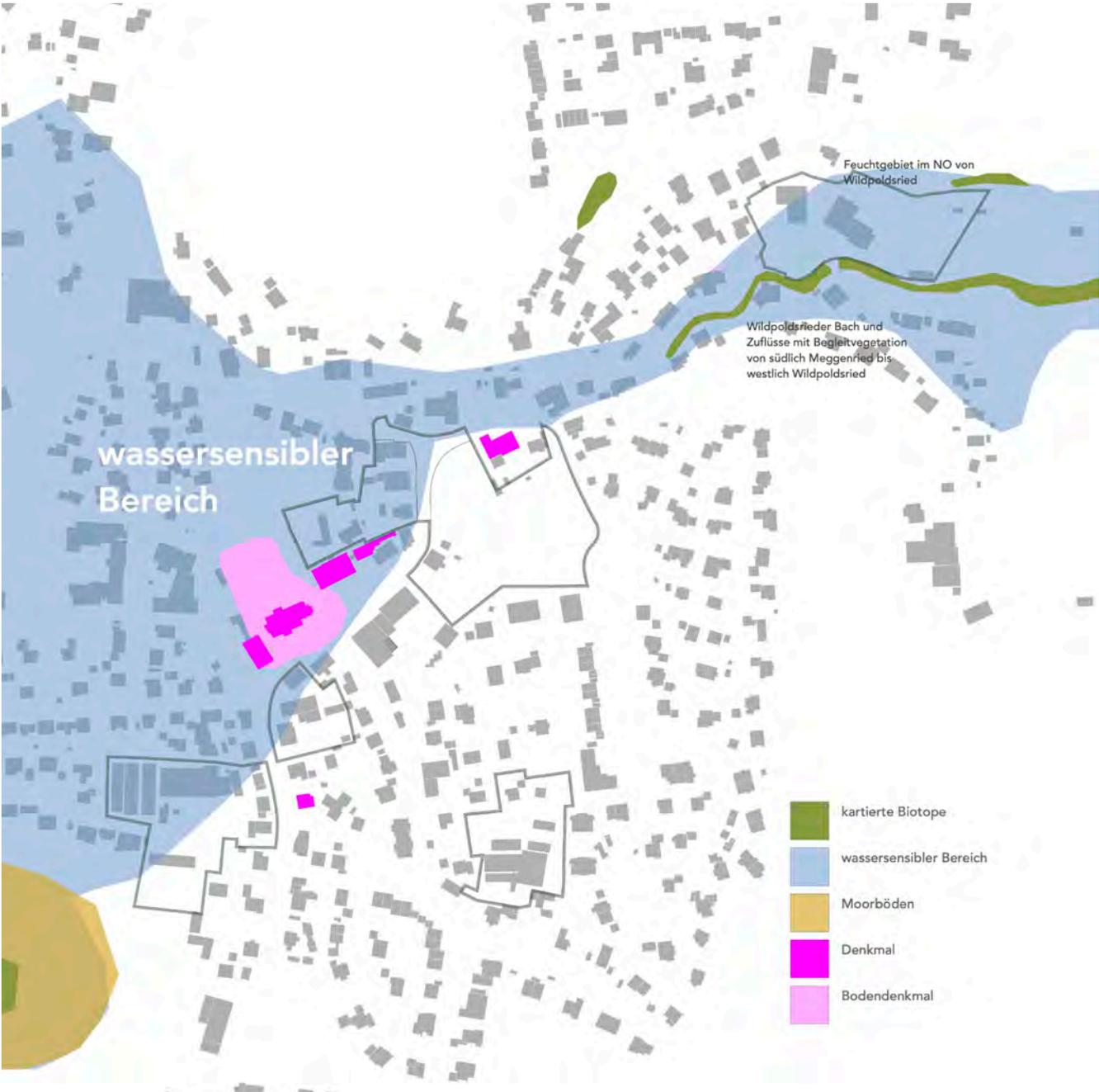
Die Nachbarschaft von kartierten Biotopen, Bindungen, die sich aus dem Wasserhaushalt und der Bodenbeschaffenheit ergeben sowie der Denkmalschutz spielen bei der Betrachtung der Areale eine wichtige Rolle.

Entlang des Wildpoldsrieder Bachs, der den Ort von Osten nach Westen durchfließt, ist das Biotop 8228-0134 *„Wildpoldsrieder Bach und Zuflüsse mit Begleitvegetation von südlich Meggenried bis westlich Wildpoldsried“* mit verschiedenen Teilflächen kartiert. Ein großer Teil Wildpoldsrieds liegt im wassersensiblen Bereich, insbesondere entlang des Bachs und in der Senke, die durch moorigen Boden und Feuchtgebiete charakterisiert ist.

Denkmalgeschützt sind in der Ortsmitte lediglich das heutige Dorfmuseum, der Gasthof Hirsch und die Kirche St. Georg und Mauritius sowie als Bodendenkmal der Bereich um die Kirche und der Friedhof (*„Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg und Martin in Wildpoldsried“*). Ein weiteres Einzeldenkmal ist das sogenannte „Doktorhaus“ (*zweigeschossiger Bau auf hakenförmigem Grundriss mit vorstehendem Halbwalmdach, um 1900*) in der Kemptener Straße 10. Innerhalb der unmittelbaren Geltungsbereiche liegen weder Biotope noch Denkmäler.

### Planungsrechtliche Einschätzung

Vermutlich sind für den überwiegenden Teil der Areale Bauleitverfahren erforderlich. Hierzu macht der Rahmenplan keine verbindliche Aussage, die Parameter wurden dennoch, um eine Orientierung für die weiteren Pla-



Restriktionen

## 02 Bestand und Bindung

nungsschritte zu gewinnen, mit dem Landratsamt Oberallgäu vorbesprochen:

### *Ortsmitte*

Teile der Boind sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Die Flächen westlich der Straße „Am Schiebelsberg“ sind im Flächennutzungsplan als allgemeine Wohnbaufläche mit aufgelockerter Bebauung dargestellt, die restlichen Flächen als Mischgebiet. Die Umrisse des 1997 abgebrochenen Grillingerhofs sind dargestellt.

Es handelt sich nach Einschätzung des Landratsamtes um eine Außenbereichsfläche im Innenbereich. Anwendbar ist bei einer Neuplanung ein Bauleitverfahren nach §13a (Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung), da die Grundvoraussetzungen in diesem Fall erfüllt werden. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans redaktionell angepasst. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Umweltprüfung entfallen.

In Abhängigkeit von der letztlich gewählten Konzeptvariante für das Grillinger-Areal kann auch noch einmal überprüft werden, ob für Teilbereiche der Fläche die Voraussetzungen für eine Umsetzung nach §34 BauGB erfüllt werden. Hierzu kann bei Bedarf dann nochmal eine juristische Einschätzung erforderlich werden.

### *Häupl-Stöberl-Areal*

Das Areal Häupl-Stöberl und die dort vorgeschlagene bauliche Verdichtung durch neue Wohnhäuser ist baurechtlich unproblematisch, erfüllt sie doch alle Kriterien des Einfügens in den Bestand. Hier ist im Flächennutzungsplan Mischgebiet dargestellt, eine Konzeptumsetzung kann vermutlich nach §34 BauGB erfolgen.

### *Gärtnerei Rothermel*

Hier erscheint nach einer ersten Einschätzung des Landratsamtes auch eine Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) ein mögliches baurechtliches Instrument, handelt es sich doch um eine Arrondierung des Ortsrands. In diesem Fall bliebe der Flächennutzungsplan unberührt.

### *Gärtnerei Schellheimer*

Der Flächennutzungsplan stellt hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Nach derzeitigem Erkenntnisstand weicht der jetzige Gärtnereibetrieb künf-

# Planungsrecht und Handlungsrahmen



## 02 Bestand und Bindung

tig einer anderen gewerblichen Nutzung: Eine bereits am Ort befindliche Planungs- und Dienstleistungsagentur für Veranstaltungstechnik soll maßvoll vergrößert werden.

Die hierzu vorliegende Betriebsbeschreibung legt nahe, dass es sich auch bei der geplanten Erweiterung um einen nichtstörenden Gewerbebetrieb handelt, der wie die bisherige Gärtnerei auch ausnahmsweise (§4(3)2 der BauNVO) zulässig ist.

### *Dorfmühlareal*

Für das langfristig umzuwandelnde Gewerbeareal des Sägewerks ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, hier ist bisher GE dargestellt. Außenbereiche, Biotope etc. sind durch den Geltungsbereich des Rahmenplans nicht berührt.

### **Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Flächen ist im privaten Eigentum. Hier hängt eine Wohnbauentwicklung ganz wesentlich von der Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur Mitwirkung ab. Gesprächsangebote im Rahmen der Planung wurden teilweise wahrgenommen; in diesen Fällen konnten die Vorstellungen der Eigentümer selber hinsichtlich der künftigen Nutzung, der zeitlichen Abfolge und der Integration baulichen Bestands am besten aufgenommen werden.

Handlungsfähig ist die Gemeinde Wildpoldsried aber dort, wo ihr die Grundstücke bereits gehören: Das trifft insbesondere auf die Areale in der Ortsmitte zu: Das Grillinger-Areal und die Fläche der Dorfboind ebenso wie das Schlachthausgelände. Hier kann die Gemeinde auch kurzfristig neue Wohnraumangebote schaffen.

Die Planung berücksichtigt aber auch kommunales Eigentum im Umfeld der Gärtnereien Rothermel und Schellheimer: Hier kann auf bestehenden Wohngrundstücken bereits in einer ersten Realisierungsphase nachverdichtet werden.

Im folgenden werden die Planungsareale knapp in ihrem baulichen und naturräumlichen Bestand dargestellt und beschrieben.

# Eigentumsverhältnisse



Eigentumsstruktur



Marktoberdorfer Straße 11 mit Blick aufs Grillinger-Areal



Marktoberdorfer Straße 15 beherbergt das Dorfmuseum



Wo einst der Grillingerhof stand, wird derzeit geparkt.



Die Straße „Am Schiebelsberg“ ist durch starkes Gefälle geprägt.

### Grillinger-Areal/Boind

Das Grillinger-Areal liegt an der Einmündung der Salzstraße in die Marktoberdorfer Straße unmittelbar westlich des denkmalgeschützten Hofes, in dem sich das Dorfmuseum befindet. Hier stand bis zu seinem Abbruch nach einem Brand 1997 der namensgebende Grillingerhof. Die Fläche wird derzeit als Parkplatz genutzt.

Entlang der Marktoberdorfer Straße ist diese Lücke zwischen den Häusern 11 und 15 ein städtebaulicher Missstand und erschwert die Wahrnehmung des Dorf museums als Teil des Ortskerns.

Aufgrund der Lage unmittelbar neben dem Feuerwehrhaus wird der Park-



Das Grillinger-Areal und die Boind



Die Boind und das Grillinger-Areal vom Schiebelsberg aus



Obstbaumbestand auf der Boind



Blick Richtung Südosten



Teichflächen auf der Boind



Wassergebundene Fußwege durchziehen die Boind



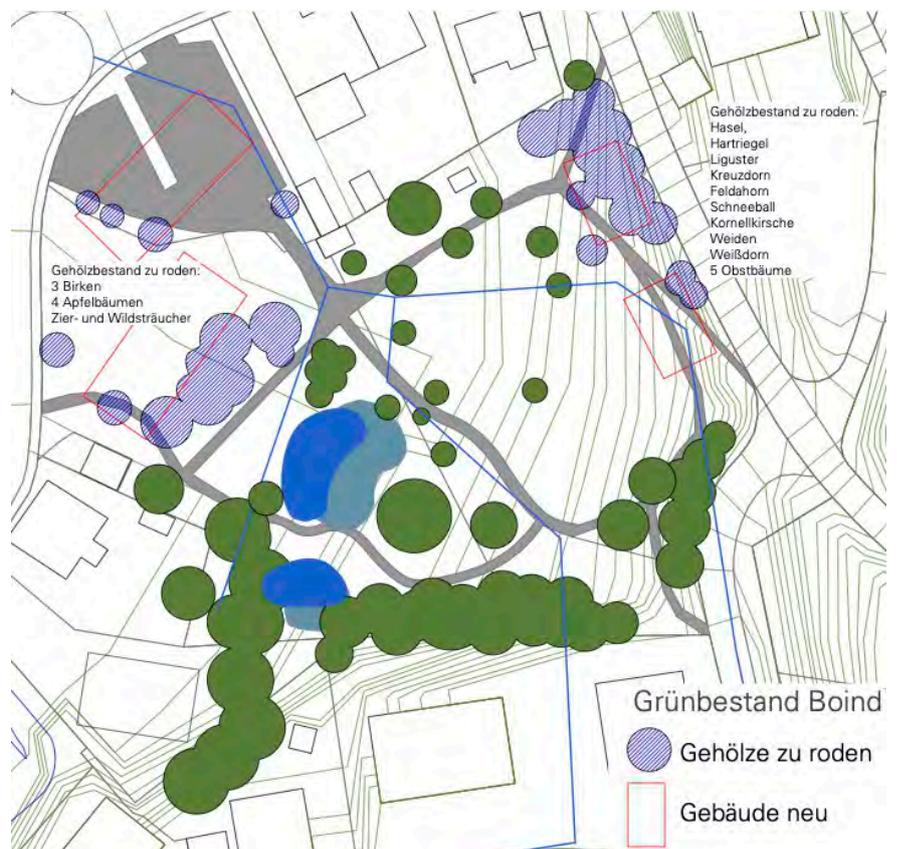
Doppelgarage und Richtung Marktoberdorfer Straße 11

platz auf dem Grillinger-Areal bei Einsätzen von Angehörigen der örtlichen Feuerwehr genutzt, ohne dass hierzu eine besondere Kennzeichnung besteht. Flächen für temporäre Stellplätze werden auch bei einer Neubebauung vorgesehen werden müssen.

Auf dem Grillinger-Areal gibt es einen älteren Bestand aus 3 Birken und 4 Apfelbäumen (Umfang 80 bis 195 cm) mit Zier- und Wildsträuchern im Unterwuchs. Daneben befinden sich einzelne kleinere Gehölze im Bereich des bestehenden Parkplatzes.

Auf seinen rückwärtigen Freiflächen des Grillingerhofs war bereits 1994/95 die „Dorfboind“ als Grünfläche angelegt worden. Die Boind dient heute vor allem als grüne Fußwegeverbindung zwischen dem alten Ortskern und den oberhalb gelegenen Wohngebieten am Schiebelsberg. Das Wasser der Hangquellen ist nicht gefasst, es tritt an verschiedenen Stellen aus dem Hang aus und wird in zwei Teichen gesammelt und zurückgehalten. (Info: Wasserwart Stefan Dietmayer). Überflutungen bei Starkregen sind nicht be-

Grünbestand Boind



## 02 Bestand und Bindung



*Blick von der Außenfläche Saal auf die Marktoberdorfer Straße 9*



*Zufahrt von der Marktoberdorfer Straße*

kannt. Der Grundwasserabfluss wird hangabwärts von Südosten nach Nordwesten angenommen.

Im Untergrund der Boind ist mit Gletschermergel zu rechnen. Bei einer Bebauung sind frühzeitig geologische Erkundungen erforderlich, möglichst durch Fachleute mit Gebietskenntnis. Aufschlussreich könnten auch vorliegende geologische Untersuchungen bei der Errichtung des Dorfsaals sein. Der Gehölzbestand der Boind wurde anhand des Luftbildes kartiert sowie in einzelnen Bereichen zusätzlich von Herrn Rühfel vom örtlichen Gartenbauverein aufgenommen.

Beim randlichen Gehölzsaum „Am Schiebelsberg“ handelt es sich um einen relativ jungen Bestand aus Hasel, Hartriegel, Liguster, Kreuzdorn, Feldahorn, Schneeball, Kornelkirsche, Weiden und Weißdorn mit einer Höhe bis zu 8 Metern. Die Straße hat hier ein starkes Gefälle und erschließt bisher einseitig Wohnhäuser des Baugebiets „Auf dem G'hau“.

Das rückversetzte Wohnhaus Marktoberdorfer Straße 9 im südlichen Bereich des Geltungsbereichs ist in kommunalem Eigentum und steht zur Disposition. Grundstückszuschnitt und Hanglage bestimmen das Baufenster für einen Ersatzbau hier maßgeblich. Eine Wegeverbindung zwischen der Boind und der Außenfläche des Dorfsaals besteht derzeit nicht, vielmehr ist diese Verbindung durch eine Abtrennung als Gabbionen blockiert.

## Das Schlachthaus-Areal

Das Schlachthausareal umfasst neben dem ehemaligen Schlachthaus am Dorfpark den Bürgerhof (Marktoberdorfer Straße 14) und die dazwischen liegenden Wohnhäuser Marktoberdorfer Straße 4, 10 und 12, letztere alle im Privateigentum.

Bedeutsam für den Ort ist nicht nur die Nähe des Dorfparks als wichtigem Bezugspunkt des Dorflebens, sondern auch die angrenzende Seniorenwohnanlage „Selawi“ an der Salzstraße im Norden sowie der denkmalgeschützte Gasthof „Hirsch“ im Süden.

Wenngleich nicht unter Denkmalschutz stehend, so ist der Bürgerhof, der früher einen Einkaufsladen beherbergte und alle typischen Merkmale eines Allgäuer Bauernhofs aufweist, ausgesprochen prägend für das Ortsbild Wildpoldsrieds. Dazu trägt auch seine Lage im Schnittpunkt der Kreisstraßen Marktoberdorfer Straße und Salzstraße bei.

Der Verkehrsraum weist in diesem Bereich nicht nur funktionale Defizite auf - so fehlen hier insbesondere sichere Querungen für Fußgänger - , seine Gestaltung entspricht auch nicht der zentralen Lage in der Ortsmitte, der „Guten Stube“ Wildpoldsrieds.



*Der Bürgerhof prägt das Ortsbild Wildpoldsrieds*



*Die Seniorenwohnanlage „Selawi“, vom Dorfpark aus betrachtet*

## 02 Bestand und Bindung



*Engstelle an der Einmündung der Salzstraße*



*Bürgerhof und „Selawi“ von der Salzstraße aus*



*Das ehemalige Schlachthaus*



*Schlachthaus und Kirchweg*

Entlang der Nordseite des Gasthofs „Hirsch“ verläuft bereits heute eine schmale Fußwegeverbindung über das im Anwesen Marktoberdorfer Straße 8 in Gemeindeeigentum zwischen Schlachthausgelände und Marktoberdorfer Straße, diese ist aber schwer aufzufinden und in keiner Weise gekennzeichnet.

Das ehemalige Schlachthaus selber wird derzeit durch eine Brauerei genutzt, die vorgelagerten Flächen zu Park und Friedhof sind durch flächige Versiegelung und Grünflächen geprägt.



*Das Schlachthausareal*

Der ganze Bereich westlich der Marktoberdorfer Straße liegt im wassersensiblen Bereich, allerdings sind keine Schutzgebiete betroffen. Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamts Kempten ist eine Unterbauung im Bereich des Schlachthauses grundsätzlich möglich. Hier gibt es schluffige Schichten, die zu einem Wasseranstau in Tiefe 5m und in Tiefe ca. 10-12m führen können. Eine wasserundurchlässige Konstruktion einer Tiefgarage ist aufgrund der hohen Grundwasserstände und der Schwankungen vermutlich notwendig.

## 02 Bestand und Bindung



Das Gebäude der ehemaligen Bäckerei



Ehemaliger Einkaufsmarkt und Gasthaus „Goldener Stern“



Die Freiflächen sind durch flächige Versiegelungen geprägt.



Metzgerei/Wohnung im Innenhof des Gasthofs

### Das Häupl-Stöberl-Areal

Das Areal umfasst zwei Grundstücke:

Auf dem nördlichen liegt das Gebäude der früheren Bäckerei mit später als eingeschossigem Gewerbebau hinzugefügtem Einkaufsmarkt - beide Nutzungen gibt es nicht mehr.

Auch der auf dem südlichen Grundstück gelegene Gasthof „Zum Goldenen Stern“ steht leer. Das Gebäude ist in der Vergangenheit verschiedentlich umgebaut und erweitert worden. Durch den Anbau eines Küchentrakts auf der Nordseite ist ein asymmetrisches Giebeldach mit unterschiedlichen Traufhöhen entstanden. Dieser Anbau ließe sich auch wieder zurückbauen



Das Häupl-Stöberl-Areal

und würde dem Gebäude nicht nur sein historische Proportion zurückgeben, sondern auch einen nordseitigen Erschließungsweg ermöglichen. Derzeit genutzt wird das Rückgebäude entlang der nördlichen Grundstücksgrenze: Die ehemalige Metzgerei wird zur ebenen Erde als Garage genutzt, im Obergeschoss liegt die Wohnung der Grundstückseigentümer. Das gesamte Areal ist, nicht zuletzt bedingt durch die frühere Nutzung, durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Das betrifft beide Grundstücke gleichermaßen. Kleinere Gartenflächen bestehen entlang der östlichen Grundstücksgrenzen.

## 02 Bestand und Bindung



*Kemptener Straße - Blick nach Süden*



*Rückseite Kemptener Straße 9*



*Foliengewächshäuser im westlichen Bereich*



*Blick vom Gärtnerweg aufs Gelände*

### **Die Gärtnerei Rothermel**

Nördlich begrenzt durch den Gärtnerweg, entwickelt sich die Betriebsfläche der Gärtnerei mit seinen Gewächshäusern vom Haus Kemptener Straße 9 ausgehend nach Westen. Sie liegt etwa 2,0m unterhalb des Straßenniveaus in der kontinuierlich nach Westen abfallenden Geländesenke und somit potentiell in einem Aufstaubereich. Südwestlich des Planungsareals sind Bereiche mit Niedermoortorf kartiert, nicht jedoch auf dem Gelände selber. Sinnvoll ist in jedem Fall die frühzeitige Einholung eines Baugrundgutachtens vor weiteren Planungsschritten.

Die Erschließungsstraße der westlich gelegenen Doppelhäuser endet als



Die Gärtnerei Rothermel

Stich ohne Wendeanlage, über sie ist auch ein Wohnhaus auf dem Gärtnerreigelände angebunden. Der zum Anwesen Kemptener Straße 13 gehörende große Garten in der Mitte des Planungsareals lässt zu den auf dem südlichen Grundstück gelegenen Gärtnerflächen nur eine schmale Verbindung im Westen zu. Das Wohnhaus Kemptener Straße 11 befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Der erhaltenswerte Baumbestand nördlich des Wohnhauses Kemptener Straße 19 setzt gemeinsam mit der topografischen Stufe eine Zäsur zur durchgängigen Häuserzeile an der Kemptener Straße.

## 02 Bestand und Bindung



Die Ringstraße endet ohne Wendeanlage



Zufahrt Gärtnerei von der Wolkenberger Straße



Blick aufs Gärtneriegelände von Norden



### Die Gärtnerei Schellheimer

Das Gärtnerieareal liegt auf einem weitgehend ebenen Plateau inmitten bewegter Topografie. Im Osten ist dieses durch eine steile Böschung zu den höher gelegenen Wohnhäusern begrenzt.

Im Norden endet die Ringstraße ohne Wendeanlage vor dem Gärtnerieareal. Das dort gelegene Wohnhaus Ringstraße 8 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Betriebsfläche der Gärtnerei ist teilweise mit Gewächshäusern bebaut.

Schützenswerte Gehölzsäume mit teilweise großkronigen Bäumen ziehen sich randlich entlang der Westgrenze sowie im Osten des **Grundstücks an**



Die Gärtnerei Schellheimer

den Böschungen entlang.

Südlich des Geltungsbereichs liegen die Wohnhäuser der Eigentümerfamilie, die über das Betriebsgelände erschlossen werden. Diese und auch das nördlich der Zufahrt von der Wolkenberger Straße gelegene Lager- und Garagegebäude stehen nicht zur Disposition.

## 02 Bestand und Bindung



Die Anwesen Dorfmühlstraße 16 und 17 (ehem. Dorfmühle)



Die Dorfmühlstraße mit den bestehenden Parkplätzen



Das Betriebsgelände des Sägewerks, rechts das Schützenhaus



Die Scheune Dorfmühlstraße 16 mit Erhaltungsmängeln

### Das Dorfmühlareal

Das Dorfmühlareal besteht aus dem Anwesen Dorfmühlstraße 16 mit offensichtlichen Erhaltungsmängeln und dem Anwesen Dorfmühlstraße 17 mit den Betriebsflächen der Zimmerei und des Sägewerks, die aus der früher durch die Wasserkraft des Wildpoldsrieder Baches angetriebenen Mühle entstanden sind.

Das Hauptgebäude der Dorfmühle ist ortsbildprägend und darüber hinaus gemeinsam mit den immer noch sichtbaren Elementen der Wassermühle von der großen historischen Bedeutung für Wildpoldsried. Unter Denkmalschutz steht es allerdings nicht.



Das Dorfmühlareal

Der Wildpoldsrieder Bach erreicht hier aus den östlich angrenzenden Waldflächen kommend den Ort. Seine Begleitvegetation aus Gehölzen und Hochstaudenfluren ist als Biotop kartiert, ebenso wie der Gehölzbestand (naturnahe Hecken) an der aufsteigenden Hangkante nordöstlich des Planungsareals.

Das Betriebsgelände der Zimmerei ist durch große Rangier- und Lagerflächen gekennzeichnet und abgesehen von das an die Dorfmühle angebaute Sägewerk nur durch freistehende Remisen bebaut.

# 03

## **Allgemeine Ziele**

Vorrangiges Ziel der Wohnoffensive ist die Schaffung von Wohnraum in Wildpoldsried. Es geht aber um mehr: Es geht darum, die dörfliche Identität durch gemeinschaftliche Wohnprojekte zu stärken, das Ortsbild durch regionale Baukultur zu bereichern und zukunftsfähige Angebote zu machen, die den Bedürfnissen der Menschen gerecht werden und zugleich die Herausforderungen des Klimawandels annehmen.

Die Gemeinde hat sich die Aufgabe gestellt, alle diese Ziele auf Konversionsflächen im Ortskern umzusetzen, die teilweise erst langfristig verfügbar sind. Anforderungen können sich ändern, bevor dann tatsächlich eine Umsetzung ansteht. Die Formulierung grundsätzliche Entwicklungsziele ist aber für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben hilfreich:

### *Gemeinschaftliche Wohnformen stärken!*

Die Fläche für neuen Wohnraum ist begrenzt: Ein sparsamer Umgang mit Boden und eine Ausschöpfung aller Entwicklungsmöglichkeiten lassen sich am besten in Konzepten jenseits des freistehenden Einfamilienhauses verwirklichen. Ein Miteinander unterschiedlicher Generationen und Lebensentwürfe unter einem Dach entspricht dörflichen Traditionen.

### *Architektur ortsbildbezogen gestalten!*

Wildpoldsried versteht sich als „Heimatsdorf“: Die Ortsmitte prägen auch heute noch einige historische Gebäude in ablesbar regionaler Bautradition. Der Erhalt und die Pflege dieser Gebäude sind angewandter Heimatschutz. Neue Architektur in der Ortsmitte tritt in Dialog zu dem Bestand, zitiert Materialität und Kubatur und findet zugleich eine zeitgemäße Formensprache.

### *Klimabewusst und kostenoptimiert bauen!*

Klima- und Kostenbewusstsein widersprechen sich nicht, im Gegenteil. Einfache Konstruktionen und kompakte Kubaturen sind grundlegende Kriterien für beides. Ein hohes Maß an Vorfertigung kann darüber hinaus die Bauzeit verkürzen: Geeignet hierfür ist der Baustoff Holz, der im Allgäu eine lange Tradition hat.

*Freiflächen begrünen und entsiegeln!*

Zu jedem Haus gehören Freiflächen. Diese haben eine unmittelbare Auswirkung auf das Mikroklima eines Wohnstandortes: Je intensiver die Bepflanzung, je größer der Speicher für Regenwasser und je offener der Boden für den natürlichen Wasserkreislauf, desto höher der Gewinn an Wohnqualität.

*Bäume standort- und zukunftstauglich pflanzen!*

Baumneupflanzungen sollten immer in offenen Baumscheiben erfolgen. In Privatgärten sind Obstbäume und Sorbus in verschiedenen Arten zu bevorzugen, in Wohnhöfen und entlang der Erschließungen auch Großbäume (Wildkirsche, Kastanie, Bergahorn, Linde). In den Niederungen und am Bach sind feuchteverträgliche Arten wie Erlen, Birken oder verschiedene Weidenarten einsetzbar.

*Verkehrsräume gestalten und Mobilität differenzieren!*

Verkehrsflächen müssen nicht nur als Notwendigkeit, sondern können auch als gestaltete Räume betrachtet werden. So entstehen Bewegungs- und Aufenthaltsorte für alle Verkehrsteilnehmer und eine wachsende Bandbreite an Mobilitätskonzepten. Parkplätze sollten wirtschaftlich und ortsbildverträglich sein.

Diese allgemeinen Absichten werden durch die Formulierung von Zielen für jedes Planungsareal ergänzt.

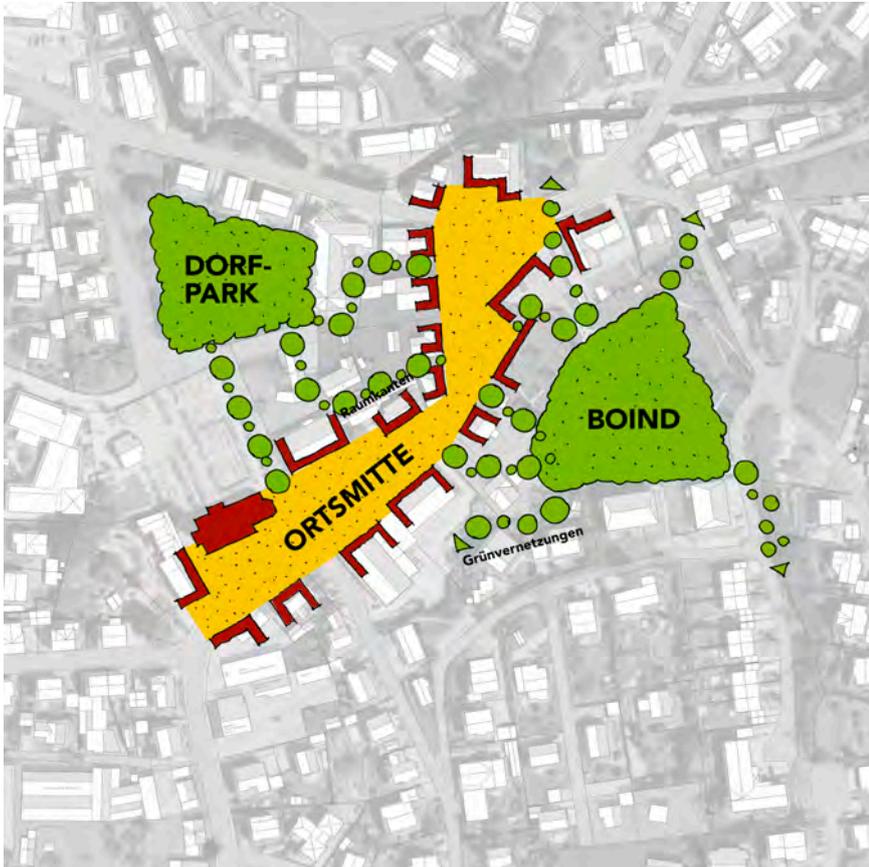
- **Die Ortsmitte stärken!**
- **Alle Gemeinschaftsnutzungen verbinden !**
- **Bürgerhof und Grillinger-Areal aktivieren!**



## **Eine starke Ortsmitte**

Die Ortsmitte versammelt die wichtigen Funktionen des Dorflebens in einer zusammenhängenden Raumsequenz: Kirche, Rathaus, Kindergarten und Dorfsaal liegen im Südwesten, während das Haus für Feuerwehr und Kultur sowie das Dorfmuseum etwas abseits im Nordosten liegen.

Eine Aktivierung des Bürgerhofes und des Grillinger-Areals als weitere funktionale Bausteine des Dorflebens kann helfen, die einzelnen Funktionen wieder besser miteinander in Dialog bringen und damit die Ortsmitte stärken.



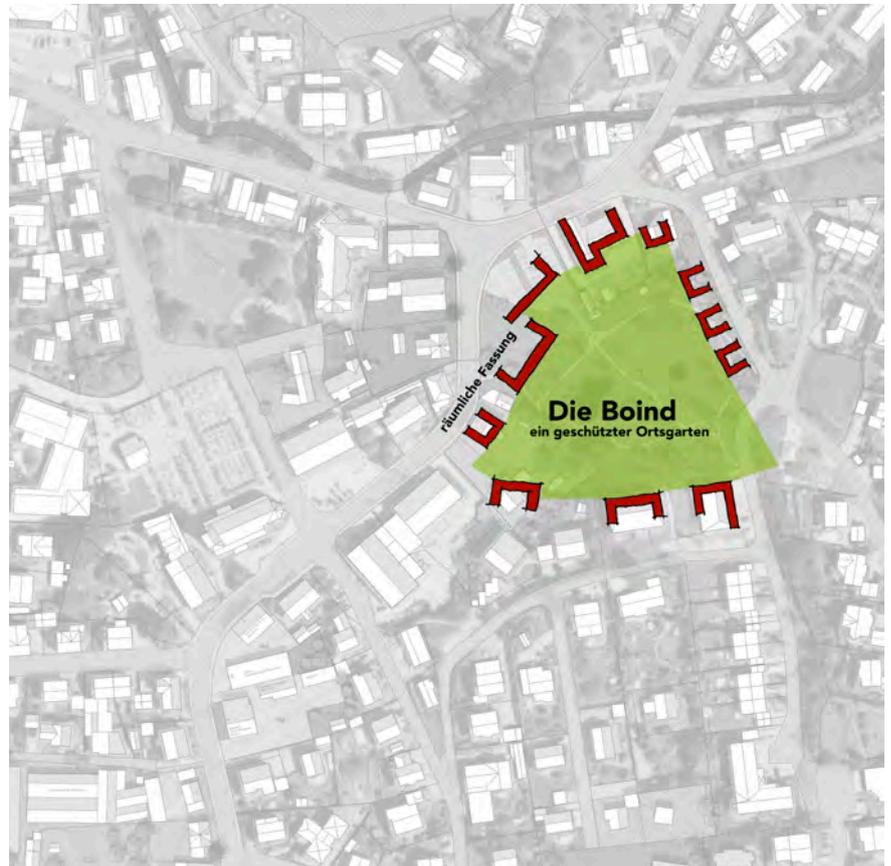
- *Räumliche Fassung der Ortsmitte ergänzen!*
- *Dorfpark und Boind in ihrem Charakter stärken!*
- *Grünnetzungen sichern!*

### **Klare Ordnung der Räume**

Die Ortsmitte als Zentrum Wildpoldsrieds ist bereits durch Raumkanten gefasst und kann sich durch die richtige Setzung weiterer Baukörper anstelle der nicht mehr vorhandenen historischen Grillinger-Bebauung noch klarer zu einem eindeutigen und zusammenhängenden Freiraum entwickeln, insbesondere bei gleichzeitiger Gestaltung der Oberflächen und dem raumbildenden Einsatz von Bäumen.

Die Boind und der Dorfpark flankieren die Ortsmitte beiderseits als zwei Grünräume ganz unterschiedlicher Prägung: Der Dorfpark als öffentliche "Bühne" des Gemeindelebens in der Ebene, die Boind als geschützter Ortsgarten in der Hanglage. Beide Grünräume sollen durch die Neugestaltung der Ortsmitte in ihrem jeweiligen Charakter gestärkt werden und durch weitere Grünnetzungen verbunden werden.

- *Der Boind eine räumliche Fassung geben!*
- *Den Museumsgarten einbinden!*
- *Die Wohnnutzung zur Boind ausrichten!*



## Ein geschützter Ortsgarten

Die Boind kann ihren besonderen Charakter als geschützter Ortsgarten, als Rückzugs- und Erholungsort in zentraler Lage am besten entwickeln, wenn sie allseits eine räumliche Fassung erhält. Ihre Erreichbarkeit wird durch die Anlage neuer Wege gestärkt, die einen unmittelbaren Anschluss an die Freifläche des Dorfsaals und an das Dorfmuseum mit seinen Außenbereichen vorsehen.

Neue Wohnnutzungen an den Rändern wenden sich der Boind zu: Die Übergänge zwischen öffentlichen und gemeinschaftlichen Grünflächen sollten möglichst offen sein.

## 03 Ziele und Leitbilder



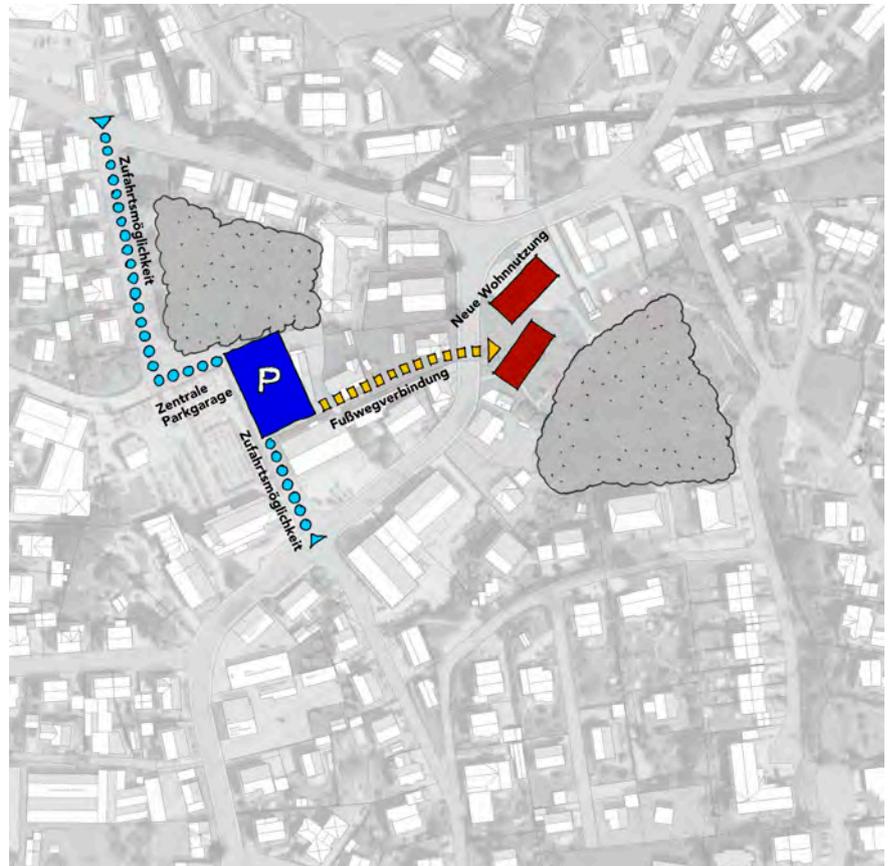
- *Den Knoten Salzstraße/ Marktoberdorfer Straße gestalten!*
- *Sichere Querungen anlegen!*
- *Das Fußwegenetz erweitern!*
- *Die Außenfläche Saal anbinden!*

### **Bewegung + Aufenthalt:**

Die Neugestaltung der Einmündung der Salzstraße in die Marktoberdorfer Straße mit einer Reduzierung der Verkehrsfläche auf das tatsächlich erforderliche Maß setzt viel Potential für die Neugestaltung der öffentlichen Räume frei. Sichere Querungen der Straße können das vorgeschlagene neue Fußwegenetz, das immer wieder durch kleine Platzaufweitungen gegliedert ist, noch attraktiver machen.

Ziel ist es, alle wichtigen Orte der Dorfmitte zu Fuß miteinander zu verbinden: Die Außenfläche des Dorfsaals erhält eine Verbindung in die Boind, der Museumsgarten wird ins Wegenetz integriert. An erster Stelle steht die Schaffung einer attraktiven Fußwegeverbindung zwischen Dorfpark und Boind

- **Parkplätze bündeln!**
- **Gute Zufahrtsmöglichkeit nutzen!**
- **Option einer Dorfgarage prüfen!**

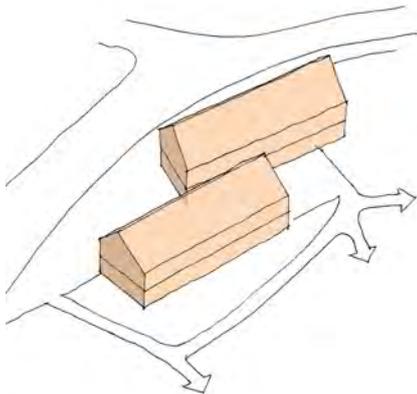


## Zentral Parken: Ein Angebot

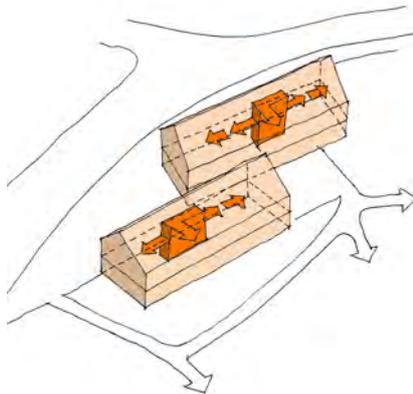
Das Schlachthausareal eignet sich für die Unterbringung ruhenden Verkehrs: Es hat über den Kirchweg Zufahrtsmöglichkeiten von zwei Seiten und liegt zentral, ohne das Ortsbild zu dominieren. Kurze Fußwegdistanzen erhöhen die Akzeptanz künftiger Nutzer. Insbesondere aber ist die Bündelung von Stellplätzen flächenökonomisch und kostengünstig.

Es ist eine Option, die den Handlungsspielraum bei künftigen Wohnbauprojekten in der Ortsmitte, insbesondere auf dem Grillinger-Areal erweitert.

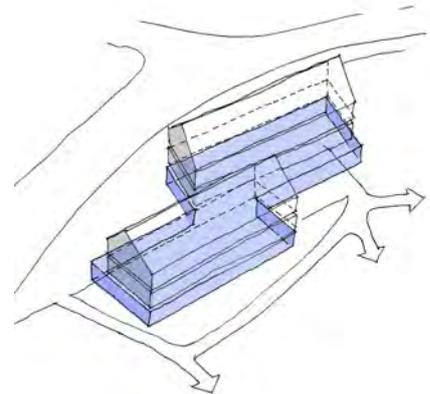
## 03 Ziele und Leitbilder



**Einfache Bauformen**



**Ökonomische Erschließung**



**Unterbauung abwägen**

### Die Wiederbebauung des Grillinger-Areals

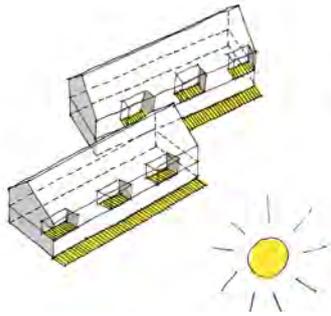
Der Grillingerhof wurde nach Brandschäden 1997 abgebrochen - seinen Platz als wichtige Raumkante in der Dorfmitte kann ein neues bauliches Ensemble einnehmen, das attraktive Wohnangebote in gleichzeitig zentraler und doch von Grün und Freiraum geprägter Lage schafft. Die Lage im historischen Kern Wildpoldsrieds erfordert einen respektvollen Umgang mit dem Bestand und den örtlichen Bautraditionen:

Ziel ist eine Bebauung mit einfachen rechteckigen Grundformen und Satteldach, so wie es sich von den Allgäuer Höfen ableiten lässt. Die Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss entspricht dabei der Umgebung.

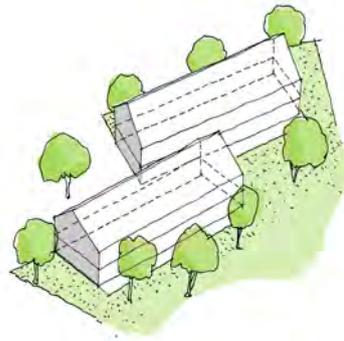
Ein weiteres Ziel ist eine ökonomische Erschließung: Ein Treppenhaus auf der Nordseite kann das ganze Haus versorgen und sollte die Option eines Aufzugs einschließen.

Bei der Planung kleinerer Wohneinheiten kann im Obergeschoss ein Laubengang auf der Nordseite liegen.

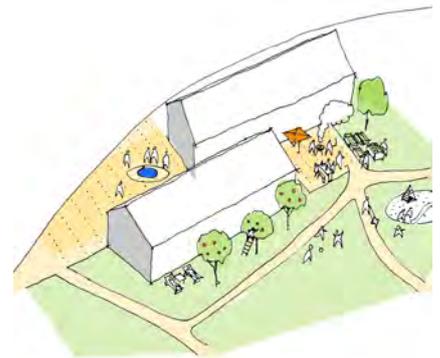
Eine Unterbauung ist sorgfältig zu prüfen! Ziel ist eine genaue Abwägung der Vor- und Nachteile einer Tiefgarage unter dem Ensemble, insbesondere hinsichtlich des Ziels, kostengünstige Wohnangebote in der Ortsmitte zu machen.



**Orientierung zur Boind**



**Eingrünung der Bebauung**



**Gemeinschaftlicher Freiraum**

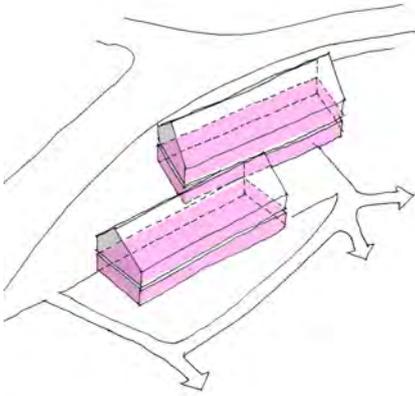
Ziel ist eine Orientierung der Wohnnutzungen zur Boind. Balkone und Terrassen machen die Freiraumqualitäten der Boind erlebbar und können die Südsonne auffangen und in die Wohnungen tragen. In den Erdgeschosszonen lassen sich die Terrassen zu privaten Gärten erweitern.

Das Ensemble ist von Grün eingerahmt, nicht nur auf der Seite der Boind. Das sorgt für ein gutes Mikroklima, vermeidet die Aufheizung des Hauses und schafft Rückhalteflächen für Niederschlagswasser. Ziel ist dabei eine Heranführung der Boind als Grünraum bis an die Bebauung. Ausdrücklich empfohlen werden in diesem Zusammenhang auch bodengebundene Kletterpflanzen.

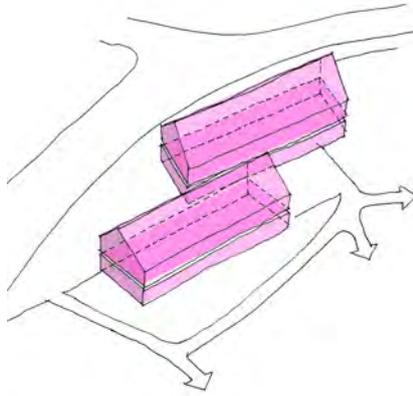
Ziel ist die Schaffung eines zusammenhängend gestalteten und gemeinschaftlich genutzten Freiraums, der unterschiedliche Funktionen erfüllt:

- Vorplatz zur Adressbildung an der Straße, ggf. mit einem „Dorfbrunnen“ als besonderem Element.
- Gemeinschaftsgarten für Grillen und Gärtnern, in dem sich die Hausgemeinschaft treffen kann
- Private, den Wohnungen im Erdgeschoss zugeordnete Grünbereiche als „grüne Zimmer“
- Spielangebote und Bewegungsräume in der Boind: Eine unmittelbare Anbindung dieser öffentlichen Begegnungsorte.

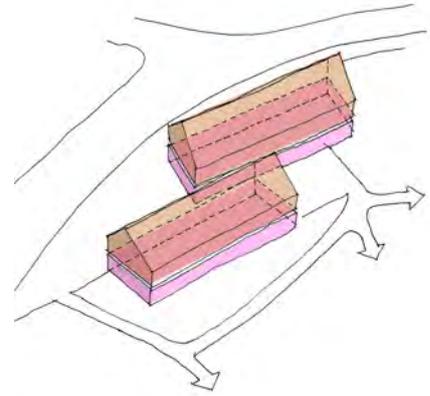
## 03 Ziele und Leitbilder



**Barrierefreiheit im EG**



**Angebot an Senioren**



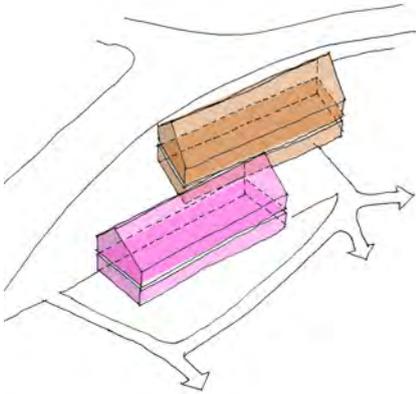
**Generationenwohnen vertikal**

Ziel ist die Schaffung eines Bauensembles, das flexibel auf die Wohnnachfrage reagieren kann, in seinem Innern wandelbar ist, aber zugleich seine raumbildende städtebauliche Funktion erfüllt.

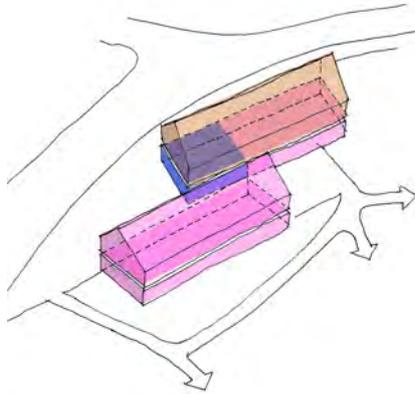
Die Lage des Grillinger-Areals ist eine der weniger in Wildpoldsried, die durch ein nahezu ebenes Gelände geprägt ist. Zudem liegen alle wichtigen Einrichtungen des Dorfes in unmittelbarer Nähe und sind ohne beschwerliche Anstiege zu Fuß erreichbar. Deshalb eignet sich der Standort hervorragend für seniorengerechtes Wohnen.

Die Barrierefreiheit des Erdgeschosses kann durch den Einbau eines Aufzugs auch in die oberen Geschosse ausgedehnt werden.

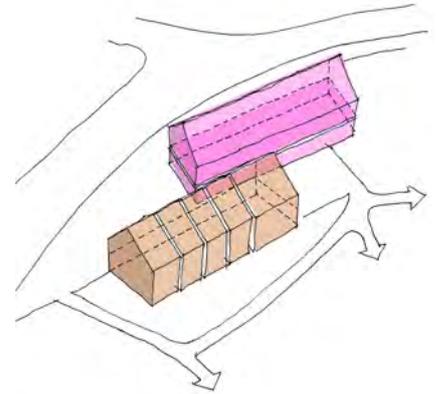
Ein besonderes Potenzial hat der Standort aber auch für ein Miteinander unterschiedlicher Generationen unter einem Dach („*Generationenwohnen vertikal*“) oder in zwei nebeneinander liegenden Häusern mit jeweils unterschiedlichen Schwerpunkten („*Generationenwohnen horizontal*“). Bei erstem Modell könnten junge Familien oder Singles oben und Senioren unten wohnen und würden eine generationsübergreifende Hausgemeinschaft bilden.



**Generationenwohnen horizontal**



**Gemeinschaftsnutzung**



**Flexibilität der Aufteilung**

Beim zweiten Modell könnte ein Baukörper für Seniorenwohnen und der zweite beispielsweise für junge Familien entwickelt werden, auch in unterschiedlicher Trägerschaft.

Ist über die Wohnnutzung hinaus ein gemeinschaftlicher Nutzungsbaustein umsetzbar, so ist dieser am besten in der Erdgeschosszone, wo die beiden Baukörper aufeinander treffen, verortet. Dies könnte beispielsweise ein Pflege- oder Gesundheitsstützpunkt oder aber ein gemeinschaftlicher Versammlungs- und Festsaal für die Bewohner sein.

Eine weitreichende Flexibilität der Bebauung kann auch das Nebeneinander von horizontal und vertikal gegliederten Wohnangeboten bedeuten: So ist beispielsweise auch eine Hausgemeinschaft aus nebeneinanderliegenden, dafür mehrgeschossigen Einheiten mit separaten Eingängen, gleichsam einer Reihenhausbebauung unter einem durchlaufenden Dach möglich.

## 03 Ziele und Leitbilder



- *Raumprofil Kemptener Straße stärken!*
- *Abschluss Blickachse Poststraße ausbilden!*
- *Bäume zur Raumbildung!*

### **Raumbildung und Sichtachsen**

Der ehemalige Gasthof und die ehemalige Bäckerei sind Teil der Raumprofils der Kemptener Straße und seit jeher wichtige Bezugspunkte in der Ortsmitte. Ob bei Erhalt und Umbau oder bei Abbruch und Neubau, die raumbildende Qualität sollte beibehalten und wo möglich gestärkt werden. Hierzu können auch straßenbegleitend gepflanzte Bäume einen wichtigen Beitrag leisten.

Ein weiteres Ziel ist der räumliche Abschluss der Blickachse Poststraße, der im Bestand durch die Hoffläche und den ortsbildfremden Baukörper des ehemaligen eingeschossigen Verbrauchermarktes geprägt ist. Der diffuse Raum im Kurvenbereich der Kemptener Straße kann durch eine Raumbildung verbessert werden.

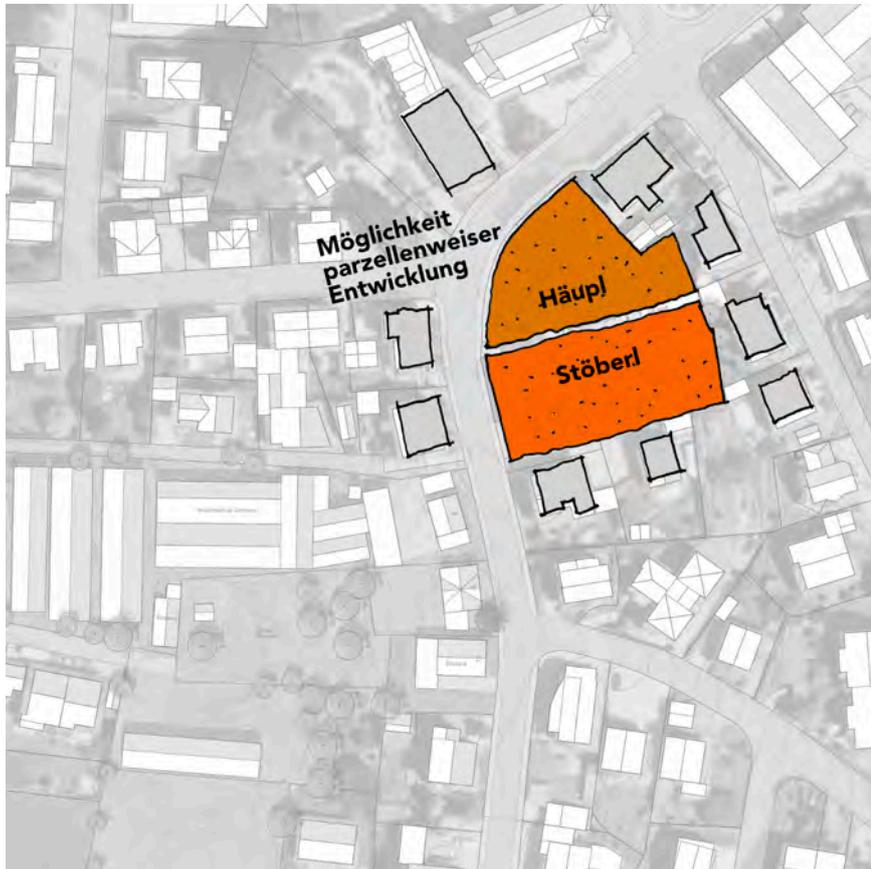
- *Entsiegelung*
- *Nutzbarmachung*
- *Einbindung bestehender Gärten*



## **Freiraum wird Grünraum**

Die Freiflächen der beiden benachbarten Grundstücke sind - bedingt auch durch die frühere Nutzung - durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad und wenig Vegetation gekennzeichnet. Die bauliche Entwicklung eröffnet die Chance, hier eine großflächige Entsiegelung und Umwidmung der Abstell- und Rangierflächen zu Haus- und Gemeinschaftsgärten vorzunehmen. Ziel ist darüber hinaus, die bestehende Gartenbereiche ins Freiraumkonzept einzubinden, gleichsam als Keimzellen durchgehender Gartenzonen: Es entstehen gut besonnte Südgärten und lärmgeschützte Freisitze für die künftige Wohnbebauung, die zugleich kleinklimatische Wirkung entfalten und wieder in der Lage sind, das Niederschlagswasser aufzunehmen.

## 03 Ziele und Leitbilder



- *Parzellenweise Entwicklung ermöglichen!*
- *Flexibler Umsetzungszeitpunkt*
- *Abhängigkeiten vermeiden!*

### **Parzellenweise Entwicklung**

Im Zuge der Planung wurden Varianten entwickelt, die beide Grundstücke gleichzeitig und gemeinsam entwickelt. Vorteile können hier eine gemeinsame Hoferschließung, die gegenseitige Übernahme von Abstandsflächen und allgemein ein größeres Figurespektrum auf dem Areal sein. Nachteil ist die fehlende Flexibilität und der größere Abstimmungsaufwand.

Im Sinne einer guten Umsetzbarkeit und in Abstimmung mit den Eigentümern ist die Möglichkeit einer parzellenweisen Entwicklung wichtiges Ziel. So kann gleichzeitig oder zu unterschiedlichen Zeitpunkten geplant und gebaut werden.

- **Parzellenweise Entwicklung ermöglichen!**
- **Stufenweise Umsetzung vorsehen!**
- **Bestandserhalt prüfen!**



## Integration des Bestands

Beide Grundstücke sind vergleichsweise dicht bebaut wenngleich teilweise durch Leerstand geprägt.

Ziel ist es, nicht nur den derzeit noch bewohnten Gebäudebestand zumindest zeitweise zu erhalten und in den Bebauungsvorschlag zu integrieren, sondern den Bestandserhalt grundsätzlich zu prüfen: Insbesondere der ehemalige Gasthof verdient es, dass man seinen Erhalt und seine Umnutzung in Erwägung zieht, hat er doch augenscheinlich keine wesentlichen Erhaltungsmängel und verfügt über Umnutzungspotenzial.

Ein weiteres Ziel ist ein tragfähiges Stufenkonzept, das eine sukzessive Umsetzung des städtebaulichen Konzepts auch innerhalb des einzelnen Grundstücks zulässt.

## 03 Ziele und Leitbilder



- **Drei klare städtebaulichen Figuren ausbilden!**
- **Abschnittsweise Realisierung einplanen!**
- **Weiterbetrieb der Gärtnerei ermöglichen!**

### **Bauliche Entwicklung**

Die Gärtnerei Rothermel birgt großes Potential für eine langfristige Entwicklung

Die Ausbildung von drei klaren städtebaulichen Figuren erlaubt eine Realisierung in mehreren Bauabschnitten, die auch langfristig unabhängig voneinander funktionieren können. So ist beispielsweise in einer ersten Phase der Neubau des südlichen Wohnhofes möglich, während die Gärtnerei im Norden weiter betrieben werden kann.

Die Ersatzbebauung entlang der Kemptener Straße zeigt auf, wie in Anlehnung an den baulichen Bestand und an den Flurstücksgrenzen orientiert eine raumfassende und zugleich offene Bebauung mit dem Potential einer deutlichen Verdichtung entstehend kann.

- *Bezug zur freien Landschaft herstellen!*
- *topografische Stufe als naturnahen Grünzug aufwerten!*
- *Die Höfe als grüne Begegnungsorte gestalten!*



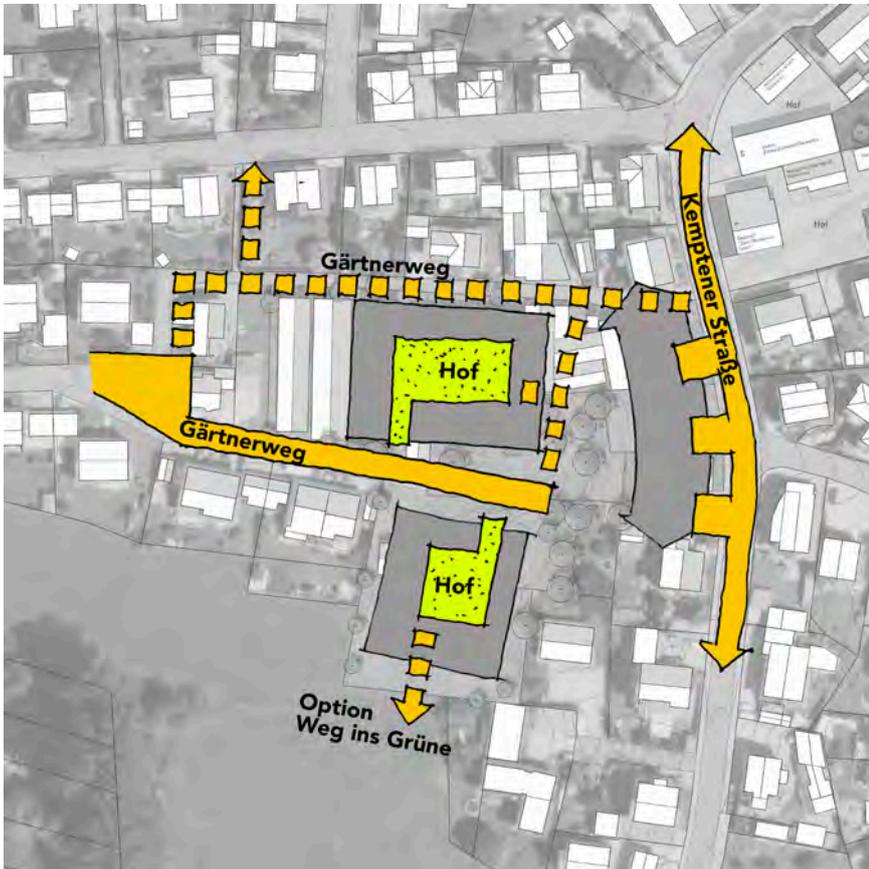
## Grün + Freiraum

Das Areal ist durch seine Randlage am Ort mit Blick in die moorige Ebene mit Waldflächen geprägt. Dieser Bezug kann durch vielfältige Grünverbindungen und Ausblicke gestärkt werden.

Ziel ist auch, die topografische Stufe zwischen der Kemptener Straße und den beiden neuen Wohnhöfen als einen naturnah gestalteten Grünzug auszubilden, der die rückwärtigen Gärten des Bestandes einbezieht und in ihrem Bestand langfristig sichern kann..

Die Wohnhöfe sollen als Begegnungsorte gestaltet werden, die der Bewohnergemeinschaft vorbehalten sind und durch großkronige Bäume beschattet werden können. Sie sollen aber über die Gebäudefugen mit den umliegenden Grünräumen vernetzt werden können.

## 03 Ziele und Leitbilder



- *bestehendes Netz aus Gartenwegen nutzen!*
- *Wohnhöfe ins Wegenetz einbeziehen!*
- *Wegebeziehungen in die freie Landschaft schaffen!*
- *Kemptener Straße rhythmisieren!*

### Wege + Höfe

Das bestehende Netz aus Gartenwegen ermöglicht eine gute und engmaschige Fußwegeerschließung des neuen Wohnstandortes und kann durch die Einbeziehung der Wohnhöfe sowie Wegebeziehungen in die südlich angrenzende Landschaft noch gestärkt werden.

Ziel ist eine möglichst sparsame Ergänzung des bereits bestehenden Erschließungssystems und ein Erhalt des besonderen Charakters der rückwärtigen Gartenwege.

Die Wohnhöfe als Gemeinschafts- und Erschließungsflächen der neuen Wohnbebauung sollen in ihrem besonderen Charakter gestärkt werden. An der Kemptener Straße sind raumaufweitende Erschließungshöfe, die den Straßenraum und die Bebauung rhythmisieren angestrebt.

- *Die vorhandene Straßen zur Erschließung nutzen!*
- *Durchgangsverkehr vermeiden!*
- *Parkplätze zu größeren Einheiten zusammenfassen!*



## **Erschließung + Parken**

Gärtnerweg und Kemptener Straße gewährleisten bereits jetzt eine gute automobiler Erreichbarkeit sowohl der Wohnhöfe als auch der raumfassenden Bebauung an der Kemptener Straße, ohne dass Durchgangsverkehr entstehen kann.

Die Parkplätze werden auf Schotterflächen zu größeren Einheiten an den Rändern zusammengefasst und erhalten die Möglichkeit, die Wohnhöfe autofrei zu gestalten. Entlang der Kemptener Straße kann dem jeweiligen Haus zugeordnet im Hof geparkt werden.

Nicht nur aufgrund der Lage der Fläche im Aufstaubereich abfließenden Oberflächenwassers ist die Vermeidung von aufwändigen Tiefgaragen an dieser Stelle ein wichtiges Ziel.

## 03 Ziele und Leitbilder



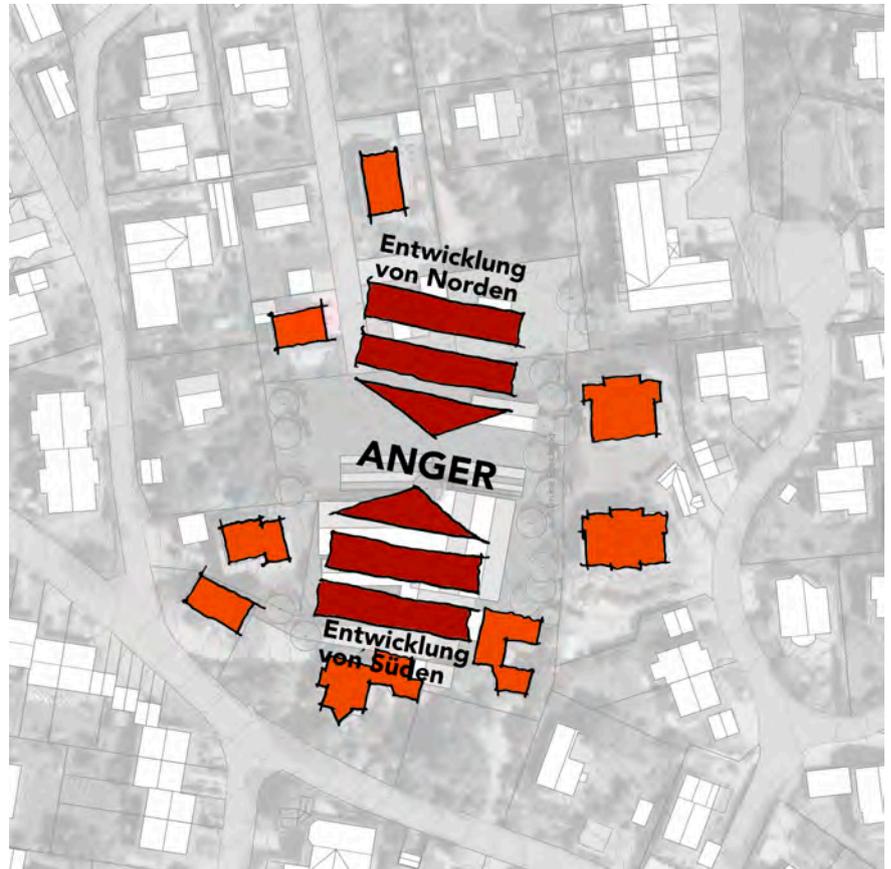
- *Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden!*
- *Folgenutzung der Gärtnerei ermöglichen!*
- *gemeinsame grüne Mitte schaffen!*

### **Wohnen + Arbeiten**

Ziel ist die Entwicklung eines Standortes im Ortskern, der Wohnen und Arbeiten miteinander verknüpft und in einen Dialog zueinander bringt. Das Areal der Gärtnerei Schellheimer bringt hierfür die besondere Eignung mit, ist diese Dualität doch hier bereits Realität und kann dies auch bei einer Folgenutzung des jetzigen Betriebs bleiben.

Eine gemeinsame grüne Mitte schafft die Voraussetzung für ein konfliktfreies und bereicherndes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten: Während die Wohnnutzung im nördlichen Bereich liegt, kann die südliche vorgeschlagene Nutzungsmischung die Infrastruktur der derzeitigen Gärtnerei auch langfristig übernehmen.

- *Nord- und Süderschließung nutzen!*
- *Zeitversetzte Realisierung ermöglichen!*



## **Bauliche Entwicklung**

Das Areal bietet die Möglichkeit einer Entwicklung sowohl von Norden als auch von Süden. Die Neubebauung kann, da beide Entwicklungsrichtungen unabhängig voneinander möglich sind, gut zeitversetzt realisiert werden. So kann beispielsweise in einer ersten Phase die Gärtnerei weiter betrieben werden, auch wenn im Norden an der Ringstraße bereits neue Wohnbebauung entsteht.

Ziel ist, hier ein möglichst große Flexibilität zu ermöglichen und zugleich durch den dezentralen -Erschließungsansatz die Auswirkungen auf die Umgebung zu begrenzen.

## 03 Ziele und Leitbilder



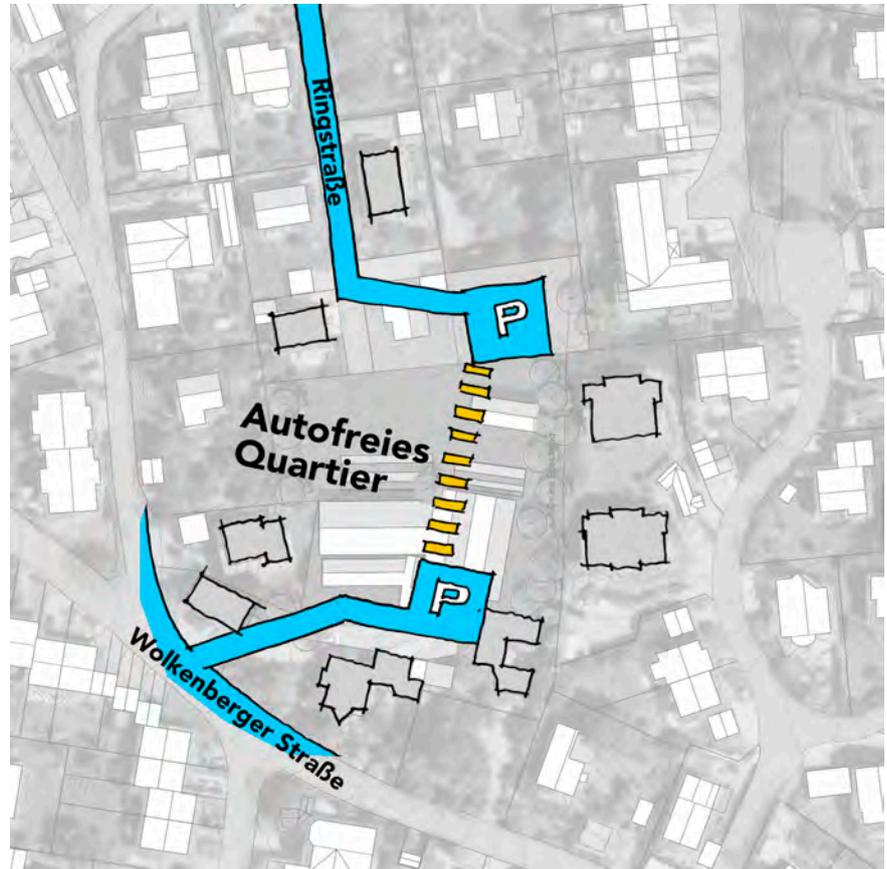
- **Bestehende Freiraumqualitäten sichern!**
- **Den Anger als Ort großer Biodiversität entwickeln!**
- **Grünvernetzung stärken!**

### Grün + Freiraum

Ein wichtiges Freiraumelement ist bereits vorhanden: Die intensiv bewachsene Böschung am östlichen Rand des Areals. Diesen wertvollen Grünraum gilt es bei der baulichen Entwicklung des Quartiers zu sichern und über den Geltungsbereich hinaus zu vernetzen.

Das zweite Freiraumelement ist der die Bebauung gliedernde interne Anger, dessen Autofreiheit seine Entwicklung zu einem Ort großer Biodiversität befördert. Dabei soll auch die gärtnerische Vielfalt, die bereits heute diesen Ort prägt, Inspiration und Leitmotiv sein: Hier kann ein grünes Quartier entstehen!

- *Durchgangsverkehr unterbinden!*
- *Stellplätze für Wohnen und Gewerbe an den Rändern unterbringen!*
- *Autofreie Mitte anbieten!*
- *Option Fußwegeverbindung offenhalten!*



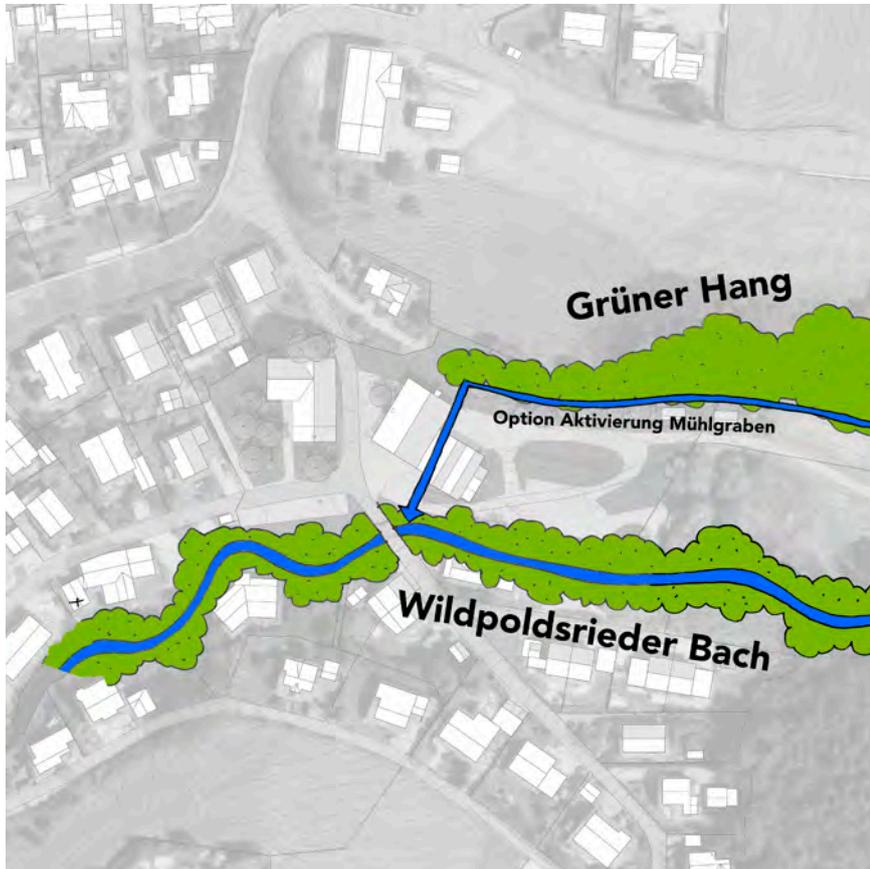
## **Erschließung + Parken**

Die Erschließung ist über die Ringstraße und die Wolkenberger Straße gesichert. Durch die gleichzeitige Nutzung beider Erschließungsstränge lassen sich die Auswirkung auf die Umgebung gering halten, zumal eine gewerbliche Erschließung nur von der Wolkenberger Straße erfolgen sollte.

Eine fußläufige Verbindung durch das Quartier ist grundsätzlich möglich, aber keineswegs notwendig. Die Möglichkeit hierzu sollte als Option in jedem Fall offengehalten werden.

Ziel ist insbesondere ein Unterbindung automobilen Durchgangsverkehrs: Die erforderlichen Stellplätze für Wohnen und Gewerbe werden an den Rändern untergebracht und als begrünte Schotterrasenflächen ins Freiraumkonzept integriert.

## 03 Ziele und Leitbilder



- *Bachufer naturnah gestalten*
- *Grünen Hang als Fortsetzung des Biotops stärken!*
- *Reaktivierung des Mühlgrabens erwägen!*

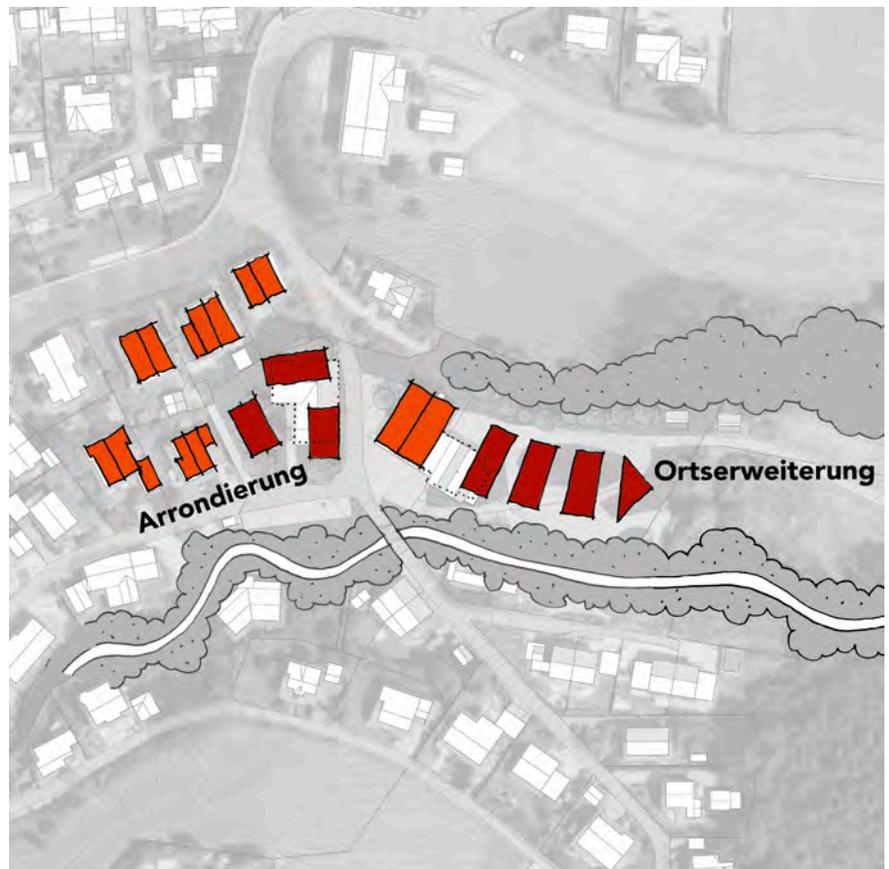
### Grün + Wasser

Die Dorfmühle im Schnittpunkt von Ortskern und Natur ist für das Dorfleben Wildpoldsrieds seit jeher ein wichtiger Bezugspunkt: Hier wurde das Getreide gemahlen und die Säge angetrieben: Die Energie lieferte der Wildpoldsrieder Bach, der auch heute mit seinem naturnahen Ufersaum dem Ort eine besondere Prägung verleiht.

Gemeinsam mit ihm schafft der intensiv bewachsene Hang mit seinen kartierten Biotopstrukturen nördlich des derzeitigen Lagerplatzes den Rahmen für die bauliche Entwicklung. Der intensive Grünbezug ist ein herausragendes Merkmal dieses Ortes und sollte erhalten und gestärkt werden.

Reizvoll wäre im Zuge einer Flächenentwicklung des Dorf Mühlareal die Reaktivierung des Mühlgrabens als Freiraumelement und Erinnerungsort der Dorfgeschichte.

- *Historische Dorfmühle erhalten!*
- *Ortserweiterung auf Lagerplatz zwischen Hang und Bach planen!*
- *Die Bestandsbebauung westlich der Dorfmühlstraße arrondieren!*



## **Bauliche Entwicklung**

Ziel der baulichen Entwicklung ist zum einen die Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung westlich der Dorfmühlstraße anstelle des Anwesens Dorfmühlstraße 16 mit offensichtlichen Erhaltungsmängeln. Hier steht eine maßstäbliche Ergänzung des benachbarten Bestandes im Vordergrund.

Zum anderen kann der Ort im Bereich des Sägewerks eine echte Erweiterung erfahren: Hier gibt das ortsbildprägende Gebäude der Dorfmühle die Maßstäblichkeit der künftigen Bebauung vor, die nach Osten hin die Flächen des Lagerplatzes für eine in Grün eingebettete Wohnnutzung erschließt, die zugleich respektvollen Abstand zu den einfassenden Biotopen hält.

## 03 Ziele und Leitbilder



- **Gemeinschaftliche Freiräume schaffen!**
- **Erschließungen an die Ränder legen!**
- **Das Bachufer in die Außenanlagen einbeziehen!**
- **Besonnte Freisitze anbieten!**

### **Wohnqualität + Freiraumbezug**

Die arrondierende Bebauung anstelle des Anwesens Dorfmühlstraße 16 gruppiert sich um einen Gartenhof, der einen geschützten und zugleich gemeinschaftlichen Freiraum für die umliegenden Wohnungen bildet: Konsequenter liegen die Zugänge auf den Außenseiten dieses Ensembles aus drei Wohnhäusern.

Die Bebauung auf dem Lagerplatz des Sägewerks kann sich nach Süden zum Bachufer hin auffächern und hier vielfältige und besonnte Freisitze in unmittelbarer Naturnähe anbieten, die durch einen gemeinschaftlich oder öffentlich genutzten Ufergarten ergänzt werden können.

- *Vorhandene Straßen und Zufahrten nutzen!*
- *Feldweg zum Mühlenweiher anbinden!*
- *erforderliche Parkplätze naturnah gestalten!*



## **Erschließung + Parken**

Das Grundgerüst der öffentlichen Erschließung ist vorhanden und muss nur geringfügig erweitert werden: Von der Dorfmuhlstraße führen bereits Zufahrten in die Grundstücke, die genutzt werden.

Über die Anknüpfung des bestehenden Feldwegs, der nach Osten zum Mühlenweiher und in die Waldfläche führt, kann der Wildpoldsrieder Bach als Naturraum für Anwohner und Spaziergänger erlebbar gemacht werden.

Ziel ist eine einfache und naturnahe Gestalt der erforderlichen Parkplätze: Auch eine Nutzung der bestehenden Senkrechtparkplätze für die neue Wohnnutzung kann erwogen werden!

# 04



Das Gesamtkonzept

### Die Bebauungsvorschläge

Für die Teilflächen des Rahmenplans werden Bebauungsvorschläge gemacht: Diese zeigen Möglichkeiten der Umsetzung der städtebaulichen Ziele auf und überprüfen das Potenzial der Orte für die angestrebte Wohnnutzung. Wo in mehreren möglichen Entwicklungsszenarios gedacht wurde, sind auch diese gezeigt, einschließlich der Realisierungsphasen. Wie in einem Setzkasten sind auch hier unterschiedliche Varianten für benachbarte Areale kombinierbar - das gilt insbesondere für die Ortsmitte, die die Flächen des Grillinger-Areals, der Boind sowie des Schlachthauses umfasst.

Wird die Boind künftig von neuer Wohnbebauung gerahmt, so gewinnt sie als zentraler Grünraum in der Ortsmitte an Bedeutung, die sich in ihrem Freiraumkonzept widerspiegelt:

### Freiraumkonzept für die Boind

Die Boind kann durch eine Erweiterung des Wegenetzes an Attraktivität gewinnen: Die neue Wegeführung greift wichtige Verbindungsfunktionen auf, erhält die Verbindung zwischen Dorfkern und Wohngebieten und bindet die Museumsflächen besser an die Grünfläche an. Alle neuen Wege in der Boind sind wassergebunden geplant.

Der zu rodende Gehölzbestand kann durch Ersatzpflanzungen auf den privaten Bauflächen, in den Randbereichen der Boind und im öffentlichen Straßenraum ausgeglichen werden. Im Übergang zur neuen Wohnbebauung im Westen sowie östlich des Museums können Obstbaumsäume die Einbindung übernehmen. Entlang der Marktoberdorfer Straße werden Bäume im Gehwegbereich auf öffentlichem Grund gepflanzt. Geeignet sind hier Wildkirschen oder Mehlbeeren.

Vor dem südlichen Gebäude entsteht eine platzartige Eingangssituation. Der Zugang zum nördlichen Gebäude hat den Charakter eines grünen Angers, auf dem in Ausnahmefällen PKWs der Feuerwehr-Einsatzkräfte auf Schotterrasen abgestellt werden können.

Im Bereich der Randbebauung am Schiebelsberg sind zur Straße und zwischen den Häusern Kleinbäume (Eberesche oder andere Sorbus-Arten) oder aber Obsthochstämme in den Privatgärten vorgesehen. Im Übergang



Die Ortsmitte

## 04 Bebauungsvorschläge



*Schnitt durch Grillinger-Areal und Boind*

zur Boind sind Großbäume wie Linde, Bergahorn oder Kastanie zur Einbindung der Gebäude wünschenswert.

Im verbleibenden zentralen Bereich der Boind ist keine Intensivierung der Nutzung angestrebt. Das Mosaik aus Wiesen-, Wasser- sowie Gehölzflächen an den steileren Hängen bietet reizvolle landschaftliche Elemente mitten im Dorf. Im Bereich der Wegkreuzung ist eine Aufweitung mit Sitzgelegenheiten und ein Angebot an Spielgeräten für Kinder ab 6 Jahren sinnvoll. Im Winter kann auf dem Wiesenhang gerodelt werden. Für intensivere Nutzungen wie Feste, Märkte usw. ist der Dorfpark besser geeignet.

Durch die Boind verläuft ein Regenwasserkanal für die vorhandene Bebauung von Südostern nach Nordwesten mit Anschluss an die Salzstraße. In diese Richtung wird auch der Grundwasserabfluss angenommen. Für eine Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser der neuen Gebäude in Form von flächenhaften Rigolen müsste der Flurabstand zu UK Versickerung mind. ca. 2 m sein. Vermutlich ist der HHW Grundwasser höher, so dass Rasenmulden für die nötige Reinigung des eingeleiteten Wassers angelegt werden sollten. Hier wie auch bei den übrigen Neubaugebieten sind ausreichend Mulden-Flächen vorzusehen, abhängig von der Durchlässigkeit des Bodens, und mit einem Notüberlauf in den Kanal.



Die Boind als zentraler Freiraum

## 04 Bebauungsvorschläge

### Bebauungsoptionen an der Boind

Im Vordergrund steht die Neubebauung des Grillinger-Areals mit zwei leicht versetzten Wohnhäusern, die gleichzeitig Straßenraum und Grünraum fassen und ca. 2160 qm Bruttogeschossfläche vorhalten können. Die Traufkante der Bebauung orientiert sich an der Umgebung und kann alle formulierten Entwicklungsziele umsetzen.

Die Unterbauung mit einer Tiefgarage ist überprüft worden: Hier ist eine kompakte Garage mit ca. 30 Stellplätzen möglich, die über die Fuge zwischen Neubebauung und Dorfmuseum erschlossen werden kann. Diese Variante kann zur Ausführung kommen, wenn eine Aktivierung des Schlachthausareals für Parkplätze nicht umgesetzt werden kann.

Eine Ersatzbebauung für das Haus Marktoberdorfer Straße 9 kann als Gelenk die Verbindung zwischen dem Dorfsaal und der Boind neu definieren und eignet sich in seiner rückversetzten Lage am Hang für eine deutlich hö-



Tiefgarage unter der Grillinger-Bebauung als Option



*Perspektive Wohnhäuser am Schiebelsberg*

here bauliche Ausnutzung: Hier können drei Vollgeschosse ortsbildverträglich und in Übereinstimmung mit der Abstandsflächenregelung vorgesehen werden, die eine Geschossfläche von ca. 700 qm zulässt. Eine Möglichkeit hier wäre die Entwicklung kommunalen Wohnungsbaus. Die erforderlichen Stellplätze können kostengünstig im Zwischenraum von Dorfsaal und Marktoberdorfer Straße 11 untergebracht werden.

Eine besonders hochwertige Wohnadresse kann entstehen, wenn an die vorhandene Straße „Am Schiebelsberg“ eine die Boind umfassende Randbebauung angeschlossen wird. Die Straße liegt am Hang und steigt nach Südosten deutlich an: Sechs Wohneinheiten können hier entstehen, als Hangdoppelhäuser mit einem Eingangsgeschoss und einem darunter lie-

## 04 Bebauungsvorschläge



Schnitt durch das Hangdoppelhaus am Schiebelsberg

genden Gartengeschoss, das unmittelbar an den Freiraum der Boind angrenzt: Von der nach Südwesten vorgelagerten Terrassenzone fällt der Blick über den Grünraum der Boind auf die Ortsmitte Wildpoldsrieds und die dahinter liegenden Höhenzüge.

Die Wohnhäuser können eine Geschossfläche von 140qm in sehr kompakter Anordnung auf insgesamt drei Ebenen nutzen, insgesamt wäre hier also eine Geschossfläche von 840 qm möglich. Die Stellplätze können in den Zwischenräumen der Häuser oder im Bereich zwischen Bebauung und Straße liegen. Dem Anstieg der Straße folgend sind die Doppelhäuser mit einem Höhenversatz von ca. 2 Meter zueinander angeordnet.

Die Bebauung am Schiebelsberg ist auch in einer weniger starken Intensität, dafür mit großzügigeren Haustypen, in die Bebauung integrierte Garagen und breiten Grünfugen möglich - in diesem Fall wären 4 Doppelhäushälften möglich. Für beide Varianten wurden Schemagrundrisse entwickelt, um die besondere Lage am Hang mit zwei Gefällrichtungen auf ihre Eignung für kostenbewußte Wohnbaukonzepte hin zu prüfen.

### Bilanz

Wie groß ist das Areal? 10.259 qm

Öffentliche Flächen: 6.324 qm  
 Nettobauland: 3.935 qm

**GRZ:** 0,60

**GFZ:** 0,96

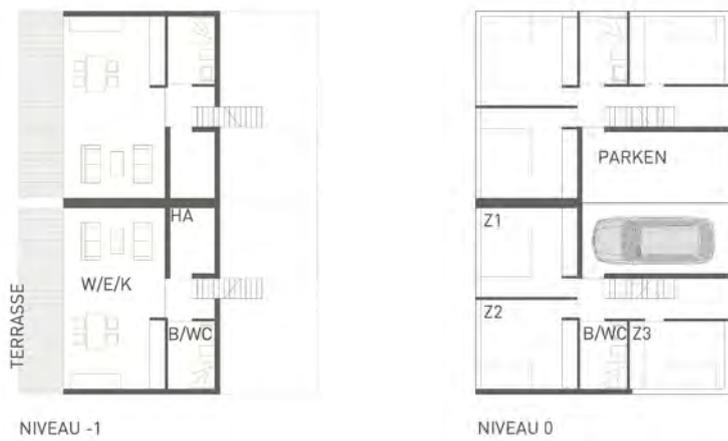
Wieviel Geschossfläche ist möglich? 3.765 qm

Die Geschossigkeit der neuen Bebauung: II+D - III

Wie viele neue Wohnungen können hier entstehen? 28



Schemagrundriss Hangdoppelhaus kompakter Typ (6 WE)



Schemagrundriss Hangdoppelhaus großzügiger Typ (4 WE)



## 04 Bebauungsvorschläge



*Schnitt Dorfgarage mit Unterbauung*

### **Das Schlachthausareal**

Das Areal des ehemaligen Schlachthaus mit den brachliegenden vorge-lagerten Freiflächen zeichnet sich durch eine sehr zentrale Lage in der Orts-mitte aus. Gleichzeitig ist es im Ortsbild kaum präsent, da es gleichsam in zweiter Reihe hinter dem Gasthof und der Bebauung an der Marktoberdor-fer Straße liegt. Nicht zuletzt aufgrund der guten Erreichbarkeit über den Kirchweg eignet sich die Fläche für die Unterbringung ruhenden Verkehrs.

Dabei wurden mehrere Varianten überprüft:

Konzept 1 sieht eine "Dorfgarage" vor, die mit einer Unterbauung erhebli-ches Stellplatzpotenzial (hier wären ca. 51 Stellplätze möglich) schafft und als Gebäude zugleich Praxis- und Dienstleistungsräume im Obergeschoss anbieten kann.

Eine andere Variante sieht lediglich eine einfache "Parkscheune" an dersel-ben Stelle vor, die eine deutlich günstigere Alternative darstellt, aber weiter-hin immerhin 24 überdachte und 18 nicht überdachte Parkplätze anbieten



Konzept 1: Dorfgarage mit Praxisflächen (Phase 1 mit Erhalt Marktoberdorfer Straße 4)

## 04 Bebauungsvorschläge



*Perspektive Dorfgarage vom Dorfpark*

kann. Die Baukörpertiefe ist bei beiden Varianten so optimiert, dass die Fahrgassen außerhalb des Bauwerks liegen - auf der Westseite übernimmt der vorhandene Kirchweg diese Funktion. Schiebetore können die Parkplätze bei Bedarf vom öffentlichen Raum abtrennen.

Ein erdgeschossiger großzügig zu öffnender und zugleich witterungsgeschützter Raum kann über das Parken hinaus auch andere temporäre Nutzungen aufnehmen: Dorffeste, Flohmärkte, Sportveranstaltungen.

Zugleich lag aber auch der Bereich zwischen Schlachthaus und Marktoberdorfer Straße im Fokus. Hier ging es um die Schaffung einer Wegeverbindung in Ost-West-Richtung, die auf Grundstücken im Eigentum der Ge-



Konzept 1: Dorfgarage mit Praxisflächen (Phase 2 mit Neubau Marktoberdorfer Straße 4)

## 04 Bebauungsvorschläge



*Schnitt eingeschossige Parkscheune*

meinde direkt nördlich der Kegelbahn und des Anwesens Marktoberdorfer Straße 8 bereits heute möglich wäre. Durch Zuerwerb von Teilflächen des Grundstücks Marktoberdorfer Straße 10 könnte diese Wegeverbindung noch leistungsfähiger ausgebaut werden (wie in Konzept 1 und 3 dargestellt).

Eine andere Variante der Wegeverbindung wäre bei Mitwirkung der Privateigentümer Marktoberdorfer Straße 4 und 10 möglich und könnte zugleich neue Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich der Marktoberdorfer Straße 10 erschließen (Konzept 3).

Das Anwesen Marktoberdorfer Straße 10 kann entweder durch einen deutlich größeren, die Tiefe des Grundstücks nutzenden Bau ersetzt werden (Konzept 1), erhalten und im rückwärtigen Garten durch einen Neubau ergänzt werden (Konzept 2) oder ohne Änderungen erhalten bleiben (Konzept 3).



Konzept 2: Dorfgarage mit Praxisflächen (Phase 1 mit Erhalt Marktoberdorfer Straße 4)

Der ortsbildprägende Bürgerhof an der Einmündung der Salzstraße kann von einer Aufweitung des Vorbereichs zulasten der derzeitigen Fahrbahnfläche profitieren. Die Gefahrenstelle für Fußgänger an der Salzstraße kann dabei durch eine sichere Querung auf die andere Seite, aber auch durch die Möglichkeit einer Führung des Fußwegs zwischen dem Haus und dem benachbarten Selawi (dargestellt in Konzept 2) entschärft werden.

Eine Umnutzung des Bürgerhofs zu einem Pflegeangebot, einer Arztpraxis oder zum Wohnen ist möglich und sollte durch eine hochbauliche Machbarkeitsstudie zur Bausubstanz vorbereitend vertieft werden. Dabei kann auch ein Verbindungsbau anstelle der westlichen Scheune zur bestehenden Seniorenwohnanlage Selawi als Möglichkeit zur Erweiterung des Angebots für Senioren überprüft werden (wie in Konzept 1 angedeutet): Grundsätzlich ist der ehemalige Laden im Erdgeschoss barrierefrei erreichbar.

Wenn der Bedarf an Stellplätzen ein eigenes Bauwerk nicht rechtfertigt, so könnte anstelle des Schlachthauses ein Wohn- und Arzthaus entstehen, das den Freiraum des Dorfparks mit einer Raumkante fasst und zu einem späteren Zeitpunkt durch ein weiteres Wohnhaus anstelle des Anwesens Marktoberdorfer Straße 4 ergänzt werden kann: Die besondere Lage am Dorfpark mit unmittelbarer Anbindung aller öffentlichen Nutzungen, gleichzeitig aber ruhig gelegen abseits des Straßenverkehrs kann hier eine begehrte Wohnadresse entstehen lassen.

## Bilanz

Wie groß ist das Areal? **3.318 qm**

Öffentliche Flächen: 415 qm  
 Nettobauland: 2.903 qm

**GRZ: 0,72**

**GFZ: 0,97**

Wieviel Geschossfläche ist möglich? 2.829 qm

Die Geschossigkeit der neuen Bebauung: II - II+D

**Wie viele neue Wohnungen können hier entstehen? 16**



Konzept 3: Arztpraxen und Wohnungen in einem den Dorfpark rahmenden Neubau.

## 04 Bebauungsvorschläge



*Perspektive Umnutzung Gasthof zu Wohnhaus mit neuen Südgärten*

### **Das Häupl-Stöberl-Areal**

Die Bebauung der beiden Grundstücke Häupl und Stöberl wurde in unterschiedlichen Varianten überprüft. Die parzellenweise Entwicklung und die Möglichkeit bestehende Bebauung einzubinden, standen dabei im Vordergrund. Der Gasthof „Zum Goldenen Stern“ ist ein wichtiger Bezugspunkt in der Ortsmitte und kann langfristig erhalten und umgenutzt werden, insbesondere wenn sein später angefügter nördlicher Küchenanbau entfernt wird. Das eröffnet die Möglichkeit einer Norderschließung mit Unterbringung der Stellplätze und zugleich in einer Zwischenstufe des Konzepts 1 (Phase 1) den Erhalt der Metzgerei. Ein neues Wohnhaus kann ungeachtet dessen im

# Häupl-Stöberl-Areal



Konzept 1, Phase 1 (Erhalt der Metzgerei/Wohnung)

östlichen Teil des Grundstücks entstehen, der den vorhandenen Garten einschließt. Dieser kann als entsiegelte Fläche bereits in der Phase 1 bis zur Kemptener Straße erweitert werden. Falls der Zustand der Bausubstanz des Gasthofs eine Umnutzung nicht sinnvoll erscheinen lässt, kann an gleicher Stelle und mit etwa gleicher Kubatur ein Ersatzbau entstehen. Eine hochbauliche Machbarkeitsstudie kann hier eine Entscheidungshilfe sein - grundsätzlich ist die Sanierung und Umnutzung des Altbaus wünschenswert.

Auf dem nördlichen Grundstück der Familie Häupl kann ebenfalls das bestehende Gebäude der ehemaligen Bäckerei, das derzeit zu Wohnzwecken genutzt wird, bestehen bleiben, während an der Kemptener Straße als Ersatz des eingeschossigen ehemaligen Einkaufsmarkts ein neues Wohnhaus entsteht. Der Erhaltungszustand der Bäckerei ist aber nach Augenschein schlecht - langfristig kann als Ersatz hierfür ein Neubau entstehen, der die Grundstückstiefe besser nutzt, dafür aber zur Kemptener Straße in Orientierung am benachbarten Rathaus etwas zurückspringt. Auch hier kann die erforderliche Abstandsfläche von der Erschließungsgasse der Stellplätze genutzt werden, dafür entsteht nach Süden hin ein besonderer Garten, um den sich die beiden Baukörper der Bebauung Häupl gruppieren.

Konzept 2 und 3 zeigen ebenfalls eine parzellenscharfe Entwicklungsoption für die beiden Grundstücke. Hierbei ist insbesondere für das Häupl-Grundstück im Norden eine andere, straßenparallele Bebauung überprüft worden, die die Flucht des Rauhauses aufgreift und durch diesen deutlichen Rücksprung eine Aufweitung des öffentlichen Raums ermöglicht, die durch eine Überdachung für die Bushaltestelle am Rathaus genutzt werden könnte.

Die Bebauung des Stöberl-Grundstücks ist bei diesen Varianten vom Grundsatz ähnlich wie in Konzept 1, es werden aber andere Möglichkeiten, an dieser Stelle auch etwas größere Mehrfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich hinter dem Gasthof aufgezeigt. Konzept 2 zeigt einen Erweiterungsanbau an den Gasthof, der durch einen neuen Erschließungskern mit diesem verbunden wäre. Im rückwärtigen Bereich entstünde ein Einfamili-

## Bilanz

Wie groß ist das Areal? 2.842 qm

Öffentliche Flächen: 122 qm  
Nettobauland: 2.720 qm

**GRZ:** 0,51

**GFZ:** 0,80

Wieviel Geschossfläche ist möglich? 2.184 qm

Die Geschossigkeit der neuen Bebauung: II - II+D

Wie viele neue Wohnungen können hier entstehen? 16



Konzept 1, Phase 2 (Bau eines Doppelhauses)

## 04 Bebauungsvorschläge



Konzept 2



Konzept 3

enhaus, das den bestehenden Garten nutzen könnte.

Konzept 3 wiederum zeigt einen freigestellten und umgenutzten Gasthof und ein neues großes Wohnhaus im Innern des Grundstücks.

Die Konzepte 4 und 5 überprüfen, ob sich durch eine gemeinsame Entwicklung der beiden Grundstücke wesentliche Vorteile ergeben, zugleich wird in diesen Konzepten der Erhalt und die Sanierung der ehemaligen Bäckerei dargestellt.

Konzept 4 geht von zwei Erschließungsgassen aus, die die rückwärtigen Flächen der Grundstücke erschließen - durch die Aufhebung der Grundstücksgrenze kann den Neubauten auf dem Häupl-Grundstück jeweils eine Gartenfläche auf dem südlichen Stöberl-Grundstück zugeordnet werden.

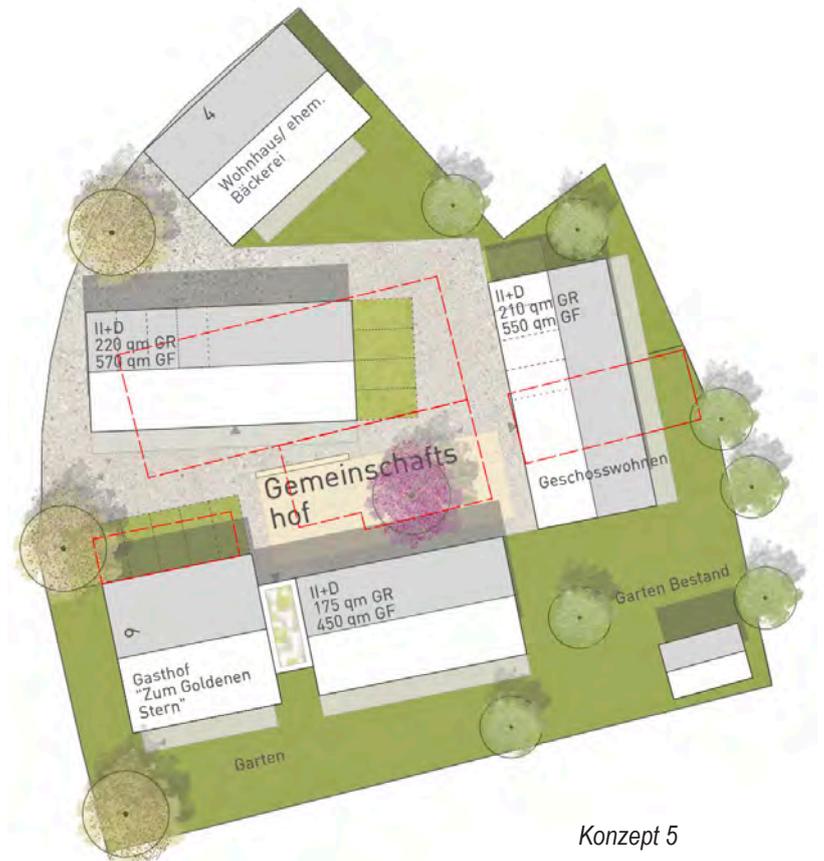
Konzept 5 schlägt einen Gemeinschaftshof vor, um den die neue Bebauung gruppiert ist und wo die Hauseingänge liegen. Private Grünbereiche sind dann zu den Rändern hin möglich.

Diese Konzepte einer gemeinsamen Entwicklung wurden über diese Studien hin nicht vertieft, da sich im Rahmen der Gespräche am runden Tisch zeigte, dass sehr eindeutig eine getrennte Entwicklung angestrebt wird und die Vorteile einer gemeinsamen Entwicklung kaum ins Gewicht fallen.

Die Konzepte 1-3 zeigen zudem, dass eine getrennte Entwicklung die städtebaulichen Ziele sehr gut ermöglichen kann.



Konzept 4



Konzept 5

### Die Gärtnerei Rothermel

Lässt sich die Betriebsfläche südlich des bestehenden Wohngartens des Kemptener Straße 13 umwidmen, so sind über lange Zeit in einer Phase 1 parallel der Gärtnereibetrieb und neue Wohnnutzung möglich: In diesem Fall kann der südliche Wohnhof mit ca. 2000 qm Bruttogeschossfläche entstehen, die als Geschosswohnungsbau oder auch in Form schmaler Reihenhäuser entwickelt werden können.

Erschlossen würde über den südlichen Arm des Gärtnerwegs, von dem auch die Stellplätze ganz im Westen des Gärtnereiareals angefahren werden könnten: In diesem Bereich ist aus grundbuchrechtlichen Bindungen weder eine Bebauung noch eine Bepflanzung möglich - insofern ist dieser Bereich besonders geeignet für eine extensive Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf einer versickerungsoffenen Schotterrasenfläche. Bei einer einhüftigen Erschließung würde in der ersten Phase auch der Abbruch eines Gewächshauses ausreichen.

In einer Phase 2 kann das Angebot an Wohnfläche noch einmal erheblich gesteigert werden: Insgesamt sind knapp 6000 qm Geschossfläche möglich. Der nördliche Wohnhof, der weitgehend anstelle der vorhandenen Gläsergewächshäuser entstehen würde, ist so positioniert, dass ein Erhalt des Hausgartens des Anwesens Kemptener Straße 13 langfristig möglich ist und das vorhandene bestehende Wohnhaus im rückwärtigen Bereich der Gärtnerei erhalten werden kann. Die Parkplätze im Westen des Areals werden bedarfsabhängig vergrößert und können in einer letzten Umsetzungsphase durch weitere Stellplätze zwischen dem nördlichen und dem südlichen Wohnhof ergänzt werden.

Die Bebauung entlang der Kemptener Straße kann abschnittsweise erneuert werden - hier ist eine weitgehende Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksgrenzen vorgesehen. Generell besteht hier aber die große Chance, durch die Anordnung einer giebelständigen Bebauung die Tiefe der Grundstücke deutlich besser ausnutzen zu können. Die Erschließung liegt an privaten Erschließungshöfen, die von der Kemptener Straße er-

### Bilanz

Wie groß ist das Areal? 9.058 qm

Öffentliche Flächen: 120 qm  
Nettobauland: 8.938 qm

**GRZ:** 0,55

**GFZ:** 0,67

Wieviel Geschossfläche ist möglich? 5.975 qm

Die Geschossigkeit der neuen Bebauung: II - III

Wie viele neue Wohnungen können hier entstehen? 53



Phase 1 (Realisierung Südhof, Weiterbetrieb Gärtnerei)

## 04 Bebauungsvorschläge

geschlossen werden. Die vorhandene Hangkante ermöglicht ein weiteres zum Garten hin orientiertes Hanggeschoss, das einen unmittelbaren und ebenen Zugang zum tiefer liegenden Grundstücksteil vorsieht.

Während die Bebauung entlang der Kemptener Straße giebelständige Satteldächer erhält, werden für die beiden Wohnhöfe Flachdächer als begrünte Retentionsdächer vorgesehen - dadurch kann die Auswirkung der Neubebauung auf den Wasserhaushalt verringert werden, zudem ermöglicht die kompakte Bauform eine höhere Ausnutzung der Bauräume bei gleichzeitig moderater Höhenentwicklung. Selbstverständlich wäre aber auch die Bebauung der beiden Wohnhöfe analog zur Bebauung an der Kemptener Straße mit geneigten Dächern möglich.

Eine aufwändige Unterbauung ist im Bereich der beiden Wohnhöfe aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vorgesehen.



*Schnitt durch den nördlichen Wohnhof und die Bebauung an der Kemptener Straße*



Phase 2 (beide Wohnhöfe, Erneuerung Bebauung Kemptener Straße)

### Die Gärtnerei Schellheimer

In einer ersten Phase kann bereits als Ersatz für das im Gemeindeeigentum stehende Anwesen Ringstraße 8 ein Neubau mit 5-6 Wohneinheiten entstehen. Hierzu wäre bedarfsabhängig nur ein Teil des geplanten Parkplatzes im nordöstlichen Bereich des Areals herzustellen.

Eine südlich vorgelagerte Terrassen- und Balkonzone könnte auf einen kleinen Garten und dahinter auf den extensiv genutzten nördlichen Teil des Gärtnereigrundstücks blicken.

Die Ringstraße könnte in dieser ersten Phase eine Wendeanlage erhalten - dadurch würde der derzeitige Zustand ohne Wendemöglichkeit für die Anwohner und den Lieferverkehr deutlich verbessert. Gleichzeitig kann der von Süden erschlossene Gärtnereibetrieb ohne Einschränkungen weiter betrieben werden.

In einer zweiten Phase kann nach Aufgabe des Gärtnereibetriebs das Gesamtkonzept umgesetzt werden: Um einen Wildwiesenanger werden dann insgesamt 5 Wohnhäuser gruppiert. Die beiden südlichen Gebäude haben ein tieferes Baufenster und können im Erdgeschoss für gewerbliche Nutzung verwendet werden. Sie bilden mit den bestehenden Wohnhäusern der Familie Schellheimer, die östlich angrenzen, die räumliche Fassung eines grünen Gewerbehofs.

Eine Abtrennung der beiden südlichen Gebäude von den anderen Wohnhäusern ist auch bei gegenseitiger Berücksichtigung der Abstandsflächen möglich. Sinnvoll ist aber auch im Sinne der Wohnqualität der beiden südlichen Gebäude eine Öffnung derselben zum Wildwiesenanger als zentralem Grün- und Freiraum des Quartiers.

Die gewerbliche Erschließung findet ausschließlich von der südlichen Seite statt. Damit ist der Ziel- und Quellverkehrs etwa zu gleichen Anteilen auf die Wolkenberger Straße und die Ringstraße im Norden aufgeteilt. Hierdurch wird langfristig die Belastung der Anlieger an der Ringstraße gering gehalten.

### Bilanz

Wie groß ist das Areal? 5.499 qm

Öffentliche Flächen: 66 qm  
Nettobauland: 5.433 qm

**GRZ:** 0,53

**GFZ:** 0,58

Wieviel Geschossfläche ist möglich? 3.160 qm

Die Geschossigkeit der neuen Bebauung: II+D - III

Wie viele neue Wohnungen können hier entstehen? 27



Phase 1 (Wendeanlage Ringstraße, Ersatzbau Ringstraße 8)

## 04 Bebauungsvorschläge

Ein großer Teil des wertvollen Baumbestands insbesondere an den Rändern des Geltungsbereichs kann ins Konzept integriert werden. Der Wildwiesenanger kann als Ort großer Biodiversität gestaltet werden und kann in Teilen als Rasenmulde Retentions- und Versickerungsraum für das Niederschlagswasser des Quartiers werden.

Als Dachformen werden Satteldächer mit ost-westlicher Firstrichtung vorgeschlagen. Die Höhenstaffelung der Gebäude orientiert sich an der umgebenden Bebauung und der Topografie: Während nach Westen hin zwei Vollgeschosse (mit teilgenutztem Dachgeschoss) vorgesehen sind, ist entlang der östlichen Böschung sehr gut eine dreigeschossige Bebauung denkbar.



*Schnitt in Ost-West-Richtung mit der Staffelung der Gebäudehöhen*



Phase 2 (Anlage des Angers, Bau von 4 Wohnhäusern mit optionaler Gewerbenutzung im südlichen Bereich)

### Das Dorfmühlareal

Konzept 1 sieht im Westen den Abbruch des augenscheinlich baufälligen Anwesens Dorfmühlstraße 16 vor. An seiner Stelle werden drei Wohnhäuser mit Satteldach und zusammen etwa 1350 qm Geschossfläche platziert. Sie gruppieren sich um eine grüne Mitte, die als gemeinschaftlicher Garten genutzt wird. Die Hauseingänge liegen jeweils auf den Außenseiten. Die Parkplätze sind entlang der Dorfmühlstraße aufgereiht und können durch Baumpflanzungen gegliedert werden.

Das Sägewerk wird nach einer möglichen Aufgabe des Betriebs abgebrochen, der Altbau der Mühle wird hingegen integriert. Auf dem ehemaligen Lagerplatz sind drei neue Wohnhäuser vorgesehen, die etwa 2250 qm Geschossfläche ermöglichen. Sie fächern sich zum Bach hin auf, dessen Ufersaum als gemeinschaftlich genutzte und naturnah gestaltete Grünfläche dient. Die Erschließung der drei Neubauten - und mit ihr die teilweise überdachte Unterbringung des ruhenden Verkehrs - liegt im Norden. Sie nutzt die heutige Erschließung südlich der Mühle (Dorfmühlstraße 17), verschwenkt dann , steigt an und folgt der Trasse des ehemaligen Mühlkanals bis zum Anknüpfungspunkt des bestehenden Feldwegs. Der Mühlkanal kann in diesem Konzept reaktiviert werden und ein reizvolles Wasserelement der Freiraumgestaltung werden.

Eine Aufwertung durch Neupflanzungen von uferbegleitenden Gehölzen ist im gesamten Bachuferbereich sinnvoll und wünschenswert. Im westlichen Teilstück sind dadurch die bereits vorhandenen Stellplätze besser beschattet. Eine Abflachung im Mündungsbereich des Mühlkanals könnte die Zugänglichkeit zum Bach verbessern und zusammen mit einem Wasserspielplatz die Erlebarkeit zusätzlich steigern.

Das Konzept 2 gliedert die Neubebauung der ehemals gewerblichen Fläche in 4 Baukörper, die in versetzter Ordnung weiter nach Norden versetzt sind, die Hanglage nutzen und einen größeren Abstand zum Bachufer halten. Dafür liegt der Erschließungsweg auf der Südseite; Der Ufersaum selber kann so als eine öffentliche Grünfläche gewidmet werden.

Die erforderlichen Stellplätze liegen im Süden am Bachuferweg und sind teilweise im Hang unter grünen Terrassen untergebracht.

### Bilanz

Wie groß ist das Areal? 9.230 qm

Öffentliche Flächen: 1.141 qm  
Nettobauland: 8.089 qm

**GRZ:** 0,35

**GFZ:** 0,56

Wieviel Geschossfläche ist möglich? 4.530 qm

Die Geschossigkeit der neuen Bebauung: II+D

Wie viele neue Wohnungen können hier entstehen? 34



Konzept 1 (Abbruch und Ersatz Dorfmühlstraße 16, Erschließung ehem. Sägewerk im Norden)

## 04 Bebauungsvorschläge



*Perspektive Richtung Osten mit der vorgeschlagenen Neubebauung am Bach*

Im Konzept 2 ist für das Anwesen Dorfstraße 16 der Erhalt und die Sanierung und möglicherweise der Ausbau oder Neuaufbau des bestehenden Scheunenbaus als neues Wohnhaus vorgesehen - auch dies wäre eine Möglichkeit, hier neuen Wohnraum zu schaffen.

Beide Bebauungsvorschläge halten großzügig die erforderlichen Abstände zum Bach ein und respektieren die kartierten Biotope.



Konzept 2 (Erhalt Dorfmuhlstraße 16, Erschließung ehem. Sägewerk im Süden)

# 05

## **Die Rahmenplanung im Dialog**

Die Ziele und Bebauungsvorschläge wurden von Anfang an im Dialog entwickelt. Sie basieren auf der prämierten Wettbewerbsarbeit aus dem Ideenwettbewerb im kooperativen Verfahren „NEUES WOHNEN WILDPOLDSRIED“. Anregungen aus dem Preisgericht und den anschließenden Abstimmungen fanden Berücksichtigung.

## **Runder Tisch**

Mit den Grundstückseigentümern der zur Umsetzung der Ziele besonders wichtigen Teilflächen wurde frühzeitig der Kontakt aufgenommen. Allen Eigentümern wurde ein individueller Gesprächstermin angeboten, bei dem Gelegenheit zu einem vertraulichen Austausch über die ersten Planungs-ideen und insbesondere über die Absichten der Eigentümer selber hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung bestand.

Vier Eigentümerfamilien nahmen das Angebot an: Am 10.06.24 fanden die Gespräche im Rathaus statt. Auf der Grundlage der in Varianten und Entwicklungsstufen erarbeiteten städtebaulichen Konzepte wurden Bindungen und Chancen der einzelnen Areale gemeinsam besprochen.

## **Fachforum**

Am 04.07.24 fand nachmittags ein Ideenaustausch mit Fachleuten aus der Wohnungswirtschaft und der Kommunalpolitik sowie mit Wildpoldsrieder Gemeinderäten statt. Mit diesem Fachforum wollte die Gemeinde Wildpoldsried Erkenntnisse aus dem unterschiedlichen Erfahrungshintergrund der geladenen Experten gewinnen, um Abwägungsgrundlagen für das weitere Verfahren zu erhalten.

Der Planungsstand wurde präsentiert und realisierte Projekte in einem vergleichbaren Kontext als „*best practice*“-Beispiele vorgestellt und erläutert.

Im Dialog wurden Antworten zu folgenden Fragen gewonnen:

- Welche Umsetzungsmodelle gibt es?
- Welches davon passt zu Wildpoldsried?
- Welche Risiken und Chancen birgt jedes Modell
- Welche Rolle fällt der Gemeinde zu?

## 05 Resonanz und Ausblick

- Wie können die künftigen Bewohner am besten mitbestimmen?
- An welchen Beispielen kann man sich orientieren?

Grundsätzlich kann man unterscheiden zwischen folgenden Modellen:

- A. *Privater Bauträger*
- B. *Die Gemeinde baut selber*
- C. *Eine Genossenschaft*
- D. *Eine Baugemeinschaft, Baugruppe*

### A. *Privater Bauträger*

Der private Bauträger errichtet mit eigenem Geld oder mit Mitteln aus Fremdfinanzierung Wohnbauten und veräußert sie gewerblich in eigenem Namen. Während der Bautätigkeiten übernimmt er alle Verantwortlichkeiten eines Bauherrn. Er ist Unternehmer und übernimmt Risiko und Gewinn seines Handelns. Die Steuerungsmöglichkeiten einer Gemeinde müssen bei einem privat finanzierten Bauprojekt vorab vereinbart werden, auch was die Berücksichtigung von Einheimischen und die Gestaltqualität einer Baumaßnahme betreffen. Ein privater Bauträger bevorzugt naturgemäß eine geringe Regelungsdichte.



Fachforum am 04.07.24

Vorteile:

- *Hohe Flexibilität*
- *Eingespieltes Team und bewährte Abläufe*
- *Geringer Aufwand für die Gemeinde selber*

### *B. Die Gemeinde baut selber*

Die Gemeinde kann selber zu „Öffentlichem Zweck“ bauen. Dieser kann beispielsweise in der Stabilität der Mietpreise oder die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum bestehen. Der Wohnraum verbleibt in der Regel im kommunalen Eigentum und wird vermietet. Hierfür gibt es umfassende Fördermöglichkeiten. Der Eigenkapitalanteil liegt in der Regel bei mindestens 20%.

*Gemeinden müssen nichts verdienen, können aber gestalten.* So lassen sich die Vorteile dieses Modells zusammenfassen, das zugleich gerade für kleinere Gemeinden einen nicht unerheblichen Aufwand bedeutet.

Vorteile:

- *Beste Steuerungsmöglichkeiten*
- *Gute Fördermöglichkeiten*
- *Wertebildung für die Zukunft*

### *C. Eine Genossenschaft*

Baugenossenschaften sind Solidargemeinschaften von Menschen, die sich zum Zweck des Baus eines gemeinsamen Wohnhauses neu zusammenschließen oder bereits seit längerem bestehen. Genossenschaftsmitglieder sind Eigentümer und Nutzer ihres Gebäudes in einer Person. Sie erwerben Genossenschaftsanteile, um das erforderliche Eigenkapital für die Finanzierung ihres Hauses aufzubringen. Die wohnenden Mitglieder zahlen ein monatliches Nutzungsentgelt, das im Wesentlichen zur Zahlung von Zinsen und der Tilgung aufgenommener Baudarlehen dient. Die Gründung einer Genossenschaft erfordert allerdings ein aufwändiges Verfahren und ist somit selten geeignet für eine kurzfristige Lösung. In den hohen Auflagen und den mitunter komplizierten Entscheidungsprozessen liegen die Nachteile dieses Modells.

Vorteile:

- *Hohe Bindungskraft dank Partizipation*
- *Gute Möglichkeiten sozialer Mischung*
- *Gemeinwohl statt Spekulation*

#### *D. Eine Baugemeinschaft, Baugruppe*

In einer Baugemeinschaft schließen sich mehrere Privatleute zusammen. Sie planen, bauen und bewohnen ihr freifinanziertes Eigentum. Der Vorteil dieses Modells liegt in der Beteiligungsphilosophie: Betroffene werden zu Beteiligten gemacht, was zu einer hohen Identifizierung und großem Engagement führt.

Jedes Mitglied kümmert sich eigenverantwortlich um die Finanzierung der eigenen Wohnung. Kostenvorteile gegenüber einer Bauträgerlösung liegen im Wegfall von Spekulationsgewinnen, aber auch in deutlich niedrigeren Erwerbsnebenkosten, da diese nur anteilig am Grundstück fällig werden und nicht - wie im Falle des Erwerbs einer Wohnung von einem Bauträger - für den gesamten Kaufpreis von fertig erstellter Wohnung und Grundstück. Ein Baugruppenprojekt erfordert allerdings von Anfang an Steuerung und Moderation, um zu gelingen. Nach der Planungs- und Bauphase geht die Baugruppe in eine Wohneigentümergeinschaft über. Für die Gemeinde ist der Aufwand ähnlich gering wie bei dem Bauträgermodell, auch hier sind frühzeitige Absprachen über die Berücksichtigung von Einheimischen sinnvoll.

Vorteile:

- *Balance Gemeinschaft/Eigentumsbildung*
- *Beteiligung am Entstehungsprozess*
- *Kostenvorteile gegenüber Bauträgerprojekten*

Fazit:

Alle Umsetzungsmodelle haben ihre Vorzüge und können auch zu hochwertiger und zeitgemäßer Architektur führen: Hierzu wurden vergleichbare realisierte Projekte im ländlichen Bereich vorgestellt, die als *best practice* auch für Wildpoldsried Vorbild sein können.

## **Der Interessentenabend**

Die Gesprächsrunde am Abend des 04.07.24 diente insbesondere dazu, Wünsche und Bedürfnisse von Bürgern, die vorab Interesse an einer neuen Wohnimmobilie geäußert hatten, zusammenzutragen und in die laufende Rahmenplanung mit aufzunehmen.

35 Bürger waren der Einladung gefolgt. Sie hatten sich überwiegend bereits im Dezember 2023 im Rahmen der Bürgerumfrage zum Thema „Wohnen“ mit dem grundsätzlichen Interesse an einer Veränderung ihrer derzeitigen Wohnsituation zurückgemeldet. Dabei ging es einerseits um einen möglichen Tausch einer Bestandsimmobilie gegen eine neue, möglicherweise seniorengerecht ausgestattete Wohnung. Andererseits ging es aber auch ganz generell um eine Anpassung der Wohnsituation an die aktuellen tatsächlichen Bedürfnisse.

Anwesend waren auch mehrere Mitglieder des Gemeinderats.

Im Anschluss an die Vorstellung der Planung und von Beispielen und Trägermodellen werden das grundsätzliche Interesse und die Vorstellungen der interessierten Bürger abgefragt, um für die weitere Planung ein Mei-

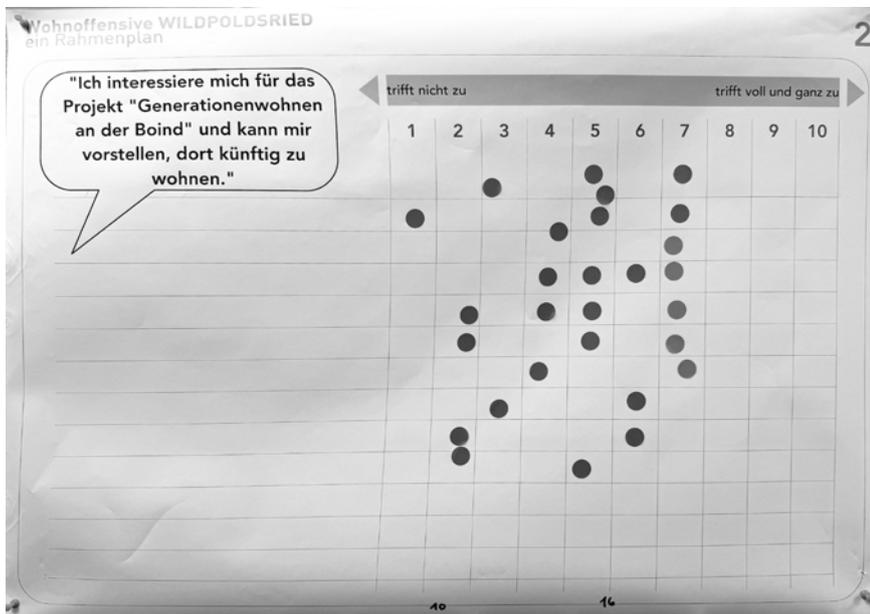


*Interessentenabend am 04.07.24*

## 05 Resonanz und Ausblick

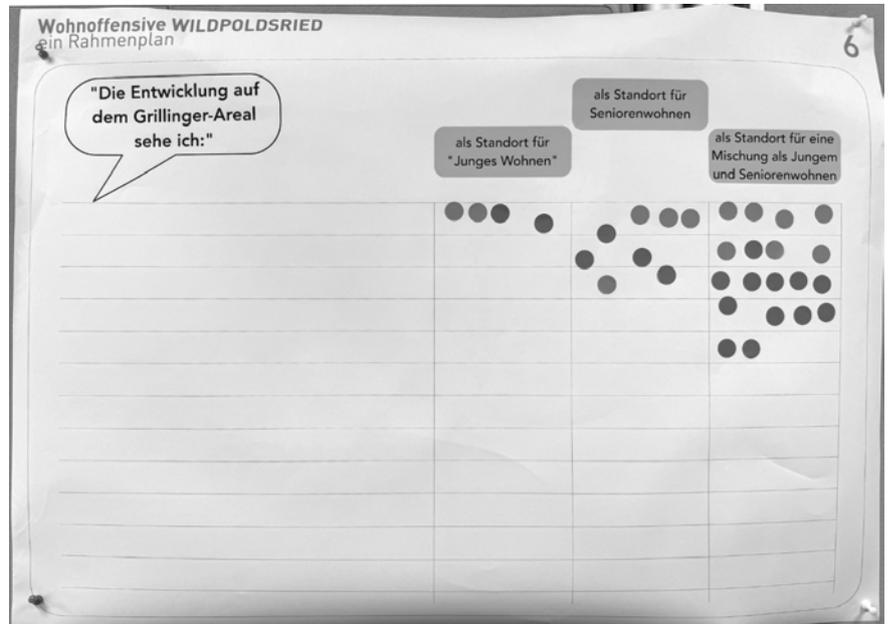
nungsbild zu erstellen. Hierzu wurde den Teilnehmern der Abendveranstaltung Gelegenheit gegeben, ihre Vorstellungen auf den an Stellwänden aufgehängten Postern kundzutun.

Grundsätzlich überwogen Interesse und Neugier an dem vorgestellten Projekt, auch wenn sich noch niemand uneingeschränkt vorstellen konnte, dort künftig zu wohnen. Auf einer Skala zwischen 1 und 10 verorteten die meisten Teilnehmer ihre derzeitige Haltung zwischen 5 und 7.



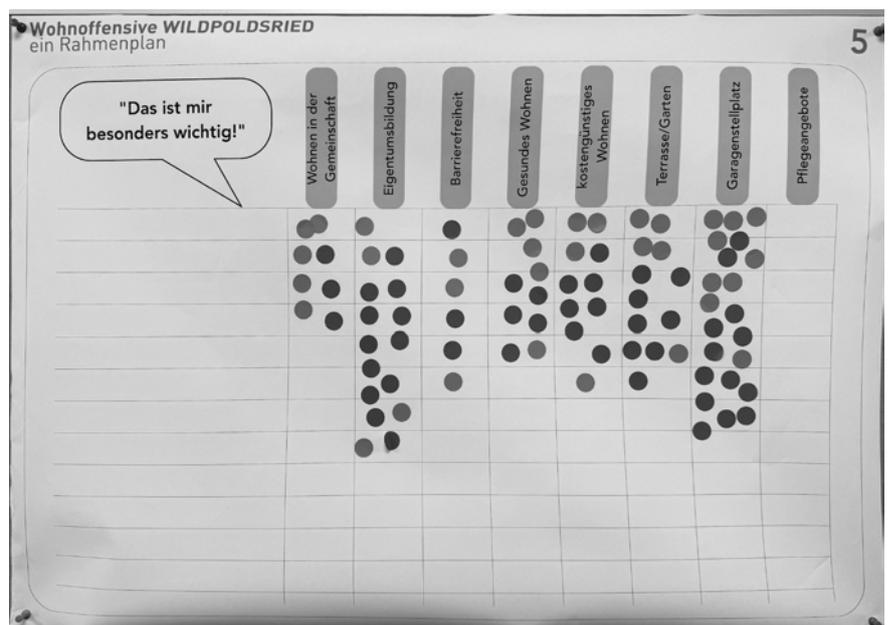
Auf die Frage nach einer zielgruppenspezifischen Eignung des Grillinger-Areals war die allgemeine Meinung eindeutig: Die wenigsten sahen hier einen Standort ausschließlich für junge Familien, eher schon für seniorengerechtes Wohnen. Ganz überwiegend wird jedoch ein Miteinander unterschiedlicher Generationen an diesem Standort favorisiert.

Welcher Aspekt einer neuen Bebauung ist dem einzelnen Bürger besonders wichtig? Einen hohen Stellenwert nahm hier die Eigentumsbildung ein. An erster Stelle stand jedoch eine gute Lösung für den ruhenden Verkehr und eine ausreichende Versorgung mit überdachten Stellplätzen. Ein Angebot von Terrassen oder Gärten wurde als besonders wichtig für die Wohnqualität wahrgenommen. Kostenbewusstsein und die Verwendung gesunder

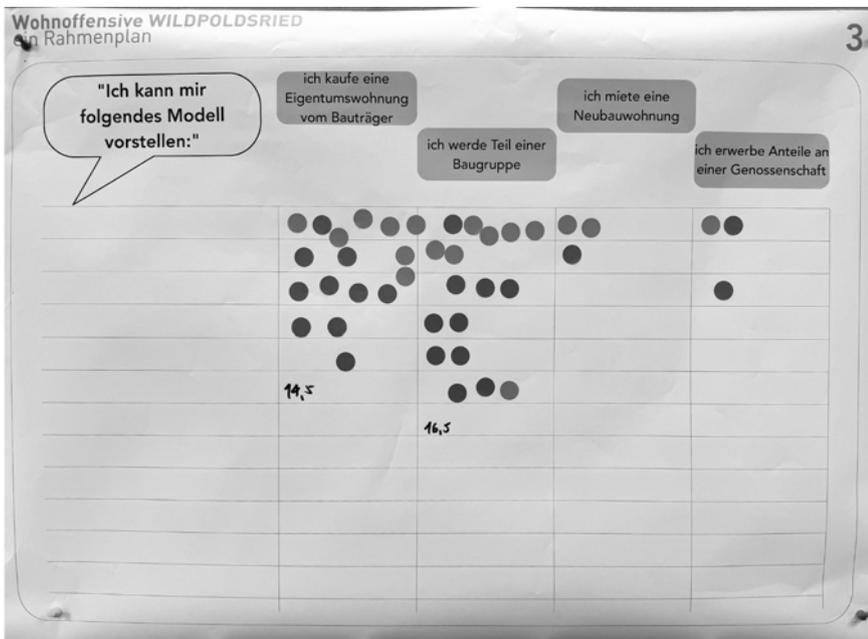


Materialien wurden gleichrangig gewichtet.

„Wohnen in der Gemeinschaft“ als Qualität neuer Wohnangebote erhält zwar Zuspruch, spielt aber keine wesentliche Rolle, ebensowenig wie Barrierefreiheit. Pflegeangebote im unmittelbaren Wohnumfeld wurden von den Teilnehmern der Befragung mit keinem Punkt bedacht.



## 05 Resonanz und Ausblick



Eine weitere Fragestellung betraf das Trägermodell: An Mietwohnungen oder an einem genossenschaftlich organisierten Wohnmodell bestand vergleichsweise geringes Interesse. Die beiden Modelle, die eine Eigentumsbildung erlauben, stießen hingegen auf deutlich größere Interesse.

Bemerkenswert ist dabei, dass sich eine große Anzahl sehr gut vorstellen konnte, Teil einer Bauherrengemeinschaft/ Baugruppe zu werden. In dieser Rubrik wurden die meisten Punkte vergeben.

Aus der Vielzahl der Wortbeiträge und der Punktevergabe zu den einzelnen Fragen ergibt sich zusammenfassend folgendes Bild:

- *Der Standort Grillinger-Areal stößt auf allgemeines Interesse*
- *Gut vorstellbar sind Wohnangebote für mehrere Generationen in unmittelbarer Nachbarschaft.*
- *Gute Frei- und Grünflächen und eine sinnvolle Unterbringung der Stellplätze werden als wichtig erachtet.*

- *Kostenbewusstsein und Eigentumbildung sind für viele Teilnehmer entscheidende Aspekte, auch um ggf. ihr Einfamilienhaus gegen eine Wohnung zu tauschen.*
- *Das Prinzip einer Bauherrengemeinschaft/Baugruppe stößt bei vielen Teilnehmern auf großes Interesse.*

## **Die Bürgerversammlung**

Die Rahmenplanung wurde am 19.11.2024 in einer öffentlichen Bürgerversammlung präsentiert. Hier wurden Aufgabe, Ziel und Planungsfortschritt der „Wohnoffensive Wildpoldsried“ ausführlich vorgetragen. Die Leitbilder für die einzelnen Planungsareale wurden erläutert und durch die Vorstellung der Bebauungsvorschläge in Varianten und in Realisierungsstufen ergänzt.

Insbesondere wurde auch nochmal der informelle Charakter des Rahmenplans hervorgehoben, der ihn zu einem anpassungsfähigen Planungsinstrument macht, was insbesondere vor dem Hintergrund der langfristigen Entwicklungsoptionen von Vorteil ist.

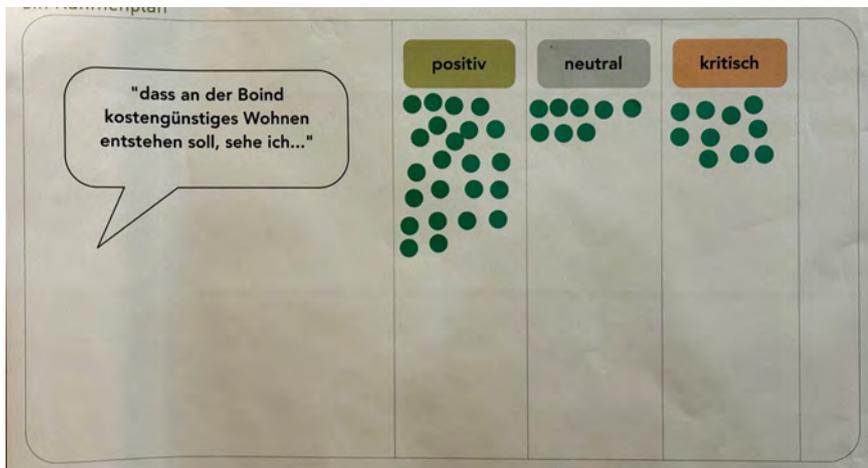
Die Ergebnisse des Fachforums, in dem es vorrangig um die unterschiedlichen Umsetzungsmodelle und des Interessentenabends wurden der Öffentlichkeit vorgestellt.

Im Anschluss bestand die Möglichkeit, zu der vorgestellten Planung für die



## 05 Resonanz und Ausblick

Ortsmitte eine Meinung zu äußern. Auch dies erfolgte wiederum durch die Vergabe von Punkten auf sechs vorbereiteten Postern: So konnte ergänzend zu den Äußerungen der Wildpoldsrieder, die selber Interesse an einer Wohnimmobilie haben, ein allgemeines Stimmungsbild der Bürgerschaft eingefangen werden.



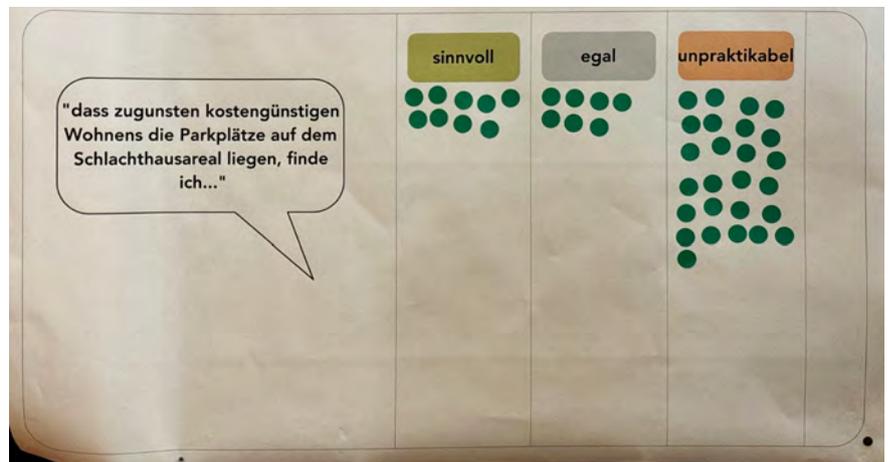
**„dass an der Boind kostengünstiges Wohnen entstehen soll, sehe ich...“**

Das grundsätzliche Vorhaben der Gemeinde, an der Boind kostengünstige Wohnangebote zu entwickeln, wird von einer Mehrheit der Bürger, die jeweils einen Punkt vergeben konnten, positiv bewertet. Diesem sehr eindeutigen Votum standen auch neutrale oder kritische Haltungen entgegen, wobei nicht zwischen unterschiedlichen Standorten auf der Fläche der Gemeinde (Grillinger-Areal, Marktoberdorfer Straße 9, Bebauung am Schiebelsberg) differenziert wurde.

**„dass zugunsten kostengünstigen Wohnens die Parkplätze auf dem Schlachthausareal liegen, finde ich...“**

Die Überlegungen, die Wiederbebauung des Grillinger-Areals als ein Wohnensemble ohne Tiefgarage auszuführen und stattdessen eine kompakte und kostengünstigere Lösung mit einer Parkgarage auf dem freiwerdenden Schlachthofgelände vorzusehen, werden überwiegend als unpraktikabel wahrgenommen.

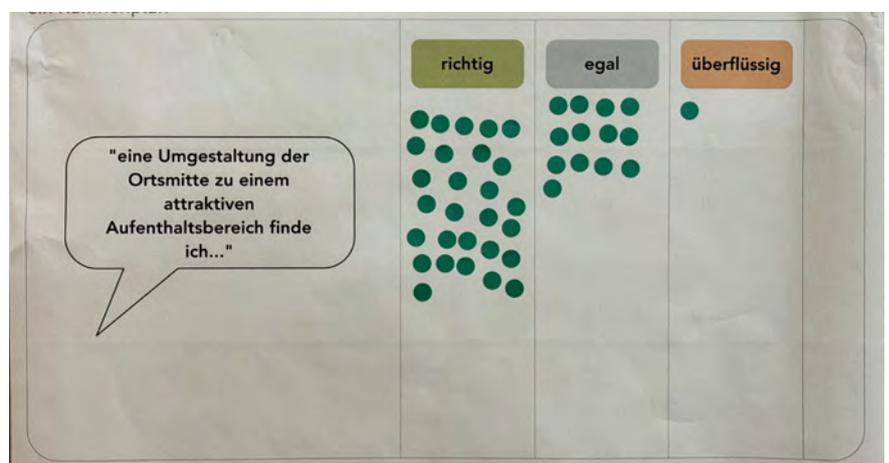
Hier ist sicherlich auch die Barrierewirkung der Marktoberdorfer Straße, die

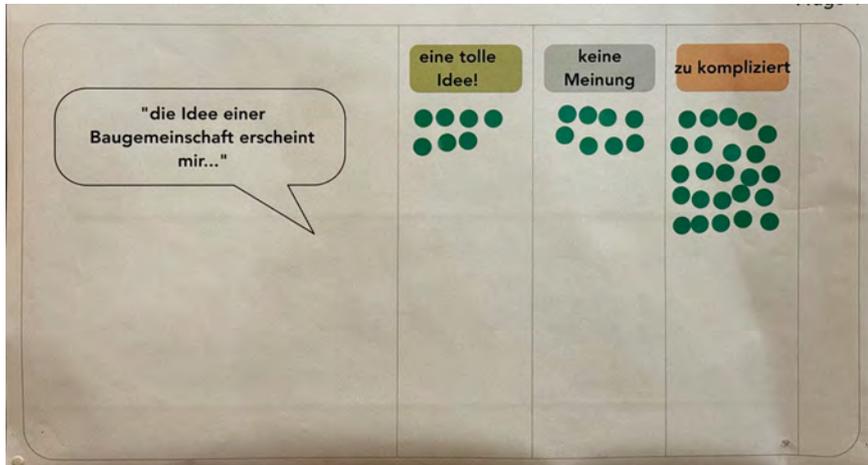


zwischen Wohnung und Stellplatz läge, ein wichtiger Aspekt, es ist aber insbesondere ein klassischer Zielkonflikt zwischen Komfort und Kosten, der letztlich erst auf Grundlage verlässlicher Zahlen entscheiden werden kann.

## **„eine Umgestaltung der Ortsmitte zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich finde ich...“**

Die Ortsmitte, die „Gute Stube“ Wildpoldsrieds, die sich als Raum von Kirche und Rathaus bis zu Feuerwehr und Museum zieht, ist durch die Dominanz der Marktoberdorfer Straße und insbesondere im nordöstlichen Abschnitt durch eine uneinheitliche Gestaltung und wenig straßenbegleitendes Grün geprägt. Eine Verbesserung dieser Situation und eine Aufwertung der Ortsmitte zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich ist sehr vielen Bürgern ein wichtiges Anliegen.



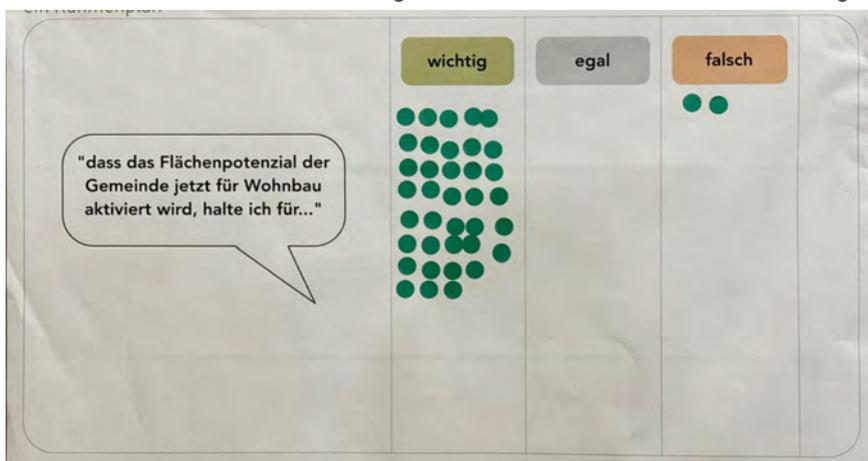


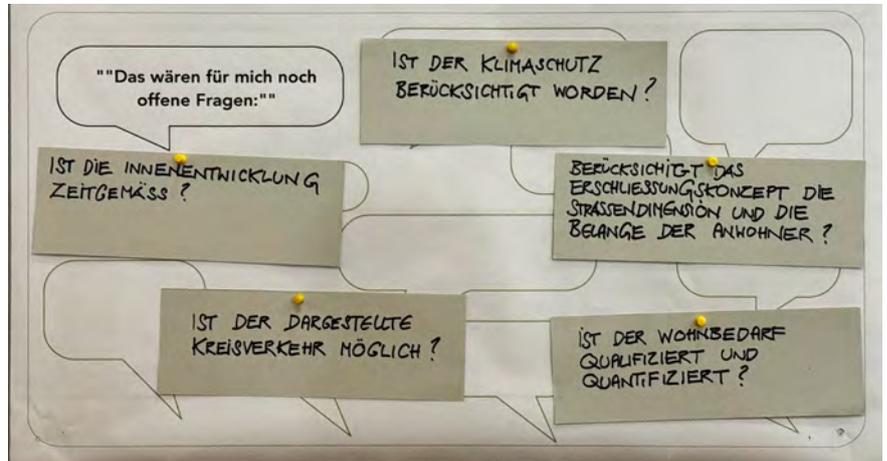
**„die Idee einer Baugemeinschaft erscheint mir...“**

Hier ging es darum, sich zu dem Umsetzungsmodell einer Bauherrengemeinschaft zu äußern. Dieses war in der Interessentenrunde auf die größte Resonanz gestoßen und wurde nun auch in der Öffentlichkeit nochmal als ein Weg erläutert, Wohneigentum zu bilden und zugleich Kostenvorteile insbesondere bei den Erwerbskosten, aber auch bei den Baukosten selber zu nutzen. Das Votum fiel hierzu eher skeptisch aus, da vielen Bürgern die Idee einer Baugemeinschaft als zu kompliziert erscheint.

**„dass das Flächenpotenzial der Gemeinde jetzt für Wohnbau aktiviert wird, halte ich für...“**

Zu dieser Frage äußerte sich eine überwältigende Mehrheit zustimmend: Die Gemeinde hat mit dem Grillinger-Areal, der Boind und dem ehemaligen





Schlachthaus Flächenpotenziale in der Ortsmitte und sollte diese nach Meinung der Bürger zeitnah entwickeln, um Wohnangebote zu schaffen. Der Bedarf ist vorhanden,

### **„das wären für mich noch offene Fragen“**

Zum Schluss konnten die Bürger noch Fragen stellen, die ihrer Meinung nach noch ungelöst sind oder die bei den weiteren Planungen Berücksichtigung finden sollten.

Einen wichtigen Stellenwert nimmt dabei der Klimaschutz und dessen Berücksichtigung bei der Planung ein. In diesem Zusammenhang wurde auch die Frage aufgeworfen, ob eine Innenentwicklung zeitgemäß ist, da bauliche Verdichtung auch einen höheren Versiegelungsgrad mit sich bringt.

Weitere Fragen betrafen die Verkehrsräume, hier insbesondere die Neugestaltung des Knotens Marktoberdorferstraße/Salzstraße, aber auch die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen (hier z.B. die Ringstraße) für die Aufnahme zusätzlichen Verkehrs. Eine letzte Frage betraf den Wohnbedarf in Wildpoldsried als Grundlage der „Wohnoffensive“.

Die Ergebnisse der Meinungsumfrage wurden am nächsten Abend in der Sitzung des Gemeinderates vor der Beschlussfassung noch einmal präsentiert.



*Umsetzbarkeit*

## **Was kann erreicht werden?**

Die Areale unterschieden sich deutlich hinsichtlich ihrer kurzfristigen Verfügbarkeit. Insbesondere in Bezug auf die Flächen in privatem Eigentum sind die gezeigten Bebauungsvorschläge langfristige Möglichkeiten, die städtebaulichen Ziele umzusetzen. Hier wurde frühzeitig der Kontakt mit den Eigentümern gesucht und auf Grundlage von Vorkonzepten die Mitwirkungsbereitschaft abgefragt.

Gleichzeitig befinden sich Schlüsselgrundstücke im Eigentum der Gemeinde, insbesondere in der unmittelbaren Ortsmitte - hier lag entsprechend der Fokus der Bearbeitung und hier kann kurzfristig gehandelt werden.

Kurzfristig lassen sich die Projekte auf Flächen im kommunalen Besitz entwickeln.

Das sind:

- Das Grillinger-Areal
- Die Bebauung am Schiebelsberg
- Die Marktoberdorfer Straße 9
- Der Bürgerhof
- Das Schlachthofareal.

Hier kann die Gemeinde Wildpoldsried ca. 33 Wohneinheiten realisieren, 6 davon als kompakte Einfamilienhäuser.

Wie viele Wohnungen sind mittelfristig realistisch?

Das betrifft Flächen, wo eine prinzipielle Veränderungsbereitschaft der Grundstückseigentümer hin zu einer Aufwertung oder Verdichtung signalisiert wurde.

Das sind:

- Das Schellheimer-Areal
- Die Marktoberdorfer Straße 10
- Das Stöberl-Areal
- Die Kemptener Straße 11

Insgesamt können auf diesen Flächen weitere 51 Wohnungen entstehen.

Wie viele Wohnungen sind langfristig denkbar? Hierbei werden die Flächen

betrachtet, bei denen zum jetzigen Zeitpunkt kein Interesse von Seiten der Eigentümerschaft signalisiert wurde. Es sind teilweise Flächen, wo langfristig eine Veränderung stattfinden wird, da eine Betriebsfortführung ungewiss ist - das betrifft die Gärtnerei Rothermel, aber möglicherweise auch den Zimmereibetrieb und das Sägewerk am Standort der Dorfmühle. Andererseits sind es Grundstücke, wo langfristig ein Ersatz des Gebäudebestands sinnvoll erscheint und in dem Zuge eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung erfolgen kann. Es sind:

- Das Rothermel-Areal
- Die Marktoberdorfer Straße 4
- Das Häupl-Areal
- Das Dorfmühl-Areal

Hier können noch einmal weitere 90 Wohneinheiten entstehen, so dass schließlich 174 neue Wohnungen für Wildpoldsried geschaffen werden können.

## Gesamtbilanz

Wie viele neue Wohnungen können insgesamt entstehen?

(ca.-Wert, 100qm/BGF Geschosswohnen oder 1 Wohneinheit je Doppel- oder Reihenhaus)

174

Wieviele Wohnungen sind kurzfristig umsetzbar?

(Flächen im kommunalen Eigentum: Grillinger-Areal, Bebauung am Schiebelsberg, Marktoberdorfer Straße 9, Bürgerhof)

33

Wieviele Wohnungen sind mittelfristig realistisch?

(Flächen, wo Veränderungsbereitschaft besteht: Schellheimer-Areal, Marktoberdorfer Straße 10, Stöberl-Areal, Kemptener Straße 11)

51

Wieviele Wohnungen sind langfristig denkbar?

(Flächen, die langfristig entwickelt werden: Rothermel-Areal, Marktoberdorfer Straße 4, Häupl-Areal, Dorfmühl-Areal)

90

### **Empfehlungen zum Umsetzungsmodell**

Das Fachforum hat aufgezeigt, dass jedes Umsetzungsmodell seine Vorzüge hat. Sinnvoll ist es, bei der Entwicklung der sehr unterschiedlichen Wohnstandorte immer wieder die Frage zu stellen, welches gerade am besten anwendbar ist.

*Geht es um Mietwohnungen oder um Wohneigentum?*

*Geht es um möglichst schnelle Lösungen?*

*Geht es um kostengünstige Lösungen?*

Angesichts des hohen Niveaus der Bau- und Finanzierungskosten wird es immer wichtiger, die Standards bei Neubauprojekten auf ihre Notwendigkeit hin zu prüfen und möglicherweise zu reduzieren. Hierzu zählt - im konkreten Fall der Wiederbebauung des Grillinger-Areals - auch die Abwägung, eine Tiefgarage zu bauen oder nach günstigeren Alternativen zu suchen.

Aber auch bei der Wahl der Umsetzungsmodelle gibt es Einsparpotentiale, die den Erwerb einer Eigentumswohnung kostengünstiger machen können: Eine vereinfachte Gegenüberstellung zwischen Bauträgermodell und Baugruppe zeigt am Beispiel einer Neubauwohnung mit 100 Quadratmeter einen nicht unerheblichen Unterschied:

Durch das Fehlen von Spekulationsgewinnen können nach Erfahrung von Theo Peter, der als Projektentwickler schon viele Bauherrengemeinschaften betreut hat, bei den Baukosten ca. 20% eingespart werden.

Hinzu kommt, dass die Kaufnebenkosten (Notar, Grunderwerbssteuern, Makler) sich bei dem Bauherrenmodell, bei dem man als Baugruppe gemeinsam ein Grundstück erwirbt und bebaut, auf die anteiligen Grundstückskosten beschränken.

Diese nimmt man mit etwa 10% an. Bei dem Erwerb einer Wohnung von einem Bauträger sind die Kaufnebenkosten hingegen für den gesamten Kaufpreis (der sich aus dem Grunderwerb, den Baukosten und dem Gewinn des Bauträgers zusammensetzt) zu entrichten.

**Beispielrechnung Wohnung 100 qm****Bauträger**

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>Grundstück (200qm):</b><br>(300€/qm) | <b>60.000 €</b>  |
| <b>Baukosten:</b><br>(5.000 €/qm):      | <b>500.000 €</b> |
| <b>Kaufnebenkosten 10%:</b>             | <b>56.000 €</b>  |
| <b>1 TG-Stellplatz:</b>                 | <b>50.000 €</b>  |
| <b>Gesamt:</b>                          | <b>666.000 €</b> |

**Baugruppe**

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>Grundstück (200qm):</b><br>(300€/qm) | <b>60.000 €</b>  |
| <b>Baukosten</b><br>(5.000 €/qm):       | <b>500.000 €</b> |
| <b>Einsparmöglichkeit:</b><br>(ca. 20%) | <b>100.000 €</b> |
| <b>Kaufnebenkosten 10%:</b>             | <b>6.000 €</b>   |
| <b>1 Stellplatz Dorfgar.:</b>           | <b>30.000 €</b>  |
| <b>Gesamt:</b>                          | <b>496.000 €</b> |

**ca.170.000 € können eingespart werden, das sind etwa 25%**

Ein weiterer Hebel ist der bereits erwähnte Verzicht auf den Bau einer Tiefgarage. Insgesamt können im genannten Beispiel bei Baukosten von 500.000 € etwa 170.000 € eingespart werden.

Empfohlen wird, diese Erkenntnisse bei den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen - gelungene Beispiele von Baugruppenprojekten auch im ländlichen Raum gibt es. Wenn sich eine ausreichende Zahl von Interessenten vor Ort findet, die als Bauherren ein gemeinschaftliches Wohnprojekt verwirklichen, kann dies für den Ortskern eine große Bereicherung sein.

### **Wie geht es weiter?**

Der Gemeinderat von Wildpoldsried hat den Rahmenplan in seiner Sitzung vom 20.11.2024 beschlossen; der politische Wille ist da, die städtebaulichen Ziele weiterzuverfolgen. Auf den kommunalen Liegenschaften ist die Gemeinde handlungsfähig und kann verschiedenen Wohnbauprojekte - auch in unterschiedlicher Trägerschaft - initiieren. Hierzu geben die Bebauungsvorschläge bereits Hinweise.

Ein begleitetes Verfahren erleichtert der Gemeinde die Identifizierung der Projekte, die Festlegung der Rangfolge und die Suche nach den für Wildpoldsried geeigneten Vorhabenträgern.

Eine erfahrene Prozesssteuerung hilft darüber hinaus bei der Wahl der Instrumente der Qualitätssicherung: Dies können hochbauliche Wettbewerbe, Investorenwettbewerbe oder auch konkurrierende Planungswerkstätten sein, die auf Grundlage des Rahmenplans und seiner städtebaulichen Zielaussagen konkrete Hochbauprojekte entwickeln.

Die vorgeschlagene Bebauung an der Boind könnte beispielsweise in drei einzelne Projekte aufgeteilt werden und parallel oder nacheinander auch von unterschiedlichen Vorhabenträgern umgesetzt werden:

So könnten die Hangdoppelhäuser von einem privaten Bauträger gebaut und veräußert werden, der Ersatzbau der Marktoberdorfer Straße 9 könnte in der Trägerschaft der Gemeinde entstehen und in ihrem Eigentum verbleiben und das Grillinger-Areal könnte für ein Baugruppenprojekt reserviert werden.

Empfohlen wird, das Thema des ruhenden Verkehrs offensiv anzugehen, da sich durch eine Entscheidung für oder gegen eine Dorfgarage die Planungsparameter deutlich verändern. Die Gemeinde verfügt mit dem Schlachthofgelände über einen guten Standort und kann dessen künftige Nutzung nach Abwägung von Für und Wider entscheiden. Alternative Konzepte hierzu liegen vor.

Parallel können die erforderlichen baurechtlichen Schritte für die Ortsmitte eingeleitet werden.

# 06

## Gesamtbilanz

Die detaillierte Flächenberechnung beruht auf dem jeweils favorisierten Bebauungsvorschlag (Konzept 1) für jedes Areal und stellt die abschließende Bauphase dar. Bei der überschläglichen Berechnung der Wohneinheiten wurde je 100 qm Bruttogeschossfläche eine Wohneinheit im Geschosswohnungsbau berechnet, bei den vorgeschlagenen Einfamilienhäusern wurde je eine Wohneinheit angenommen.

### Bilanz Gesamt

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Anzahl WE Geschosswohnungsbau (100 qm je WE) | 170 Wohneinheiten        |
| Anzahl WE Einfamilienhäuser (1 WE je Haus)   | 17 Wohneinheiten         |
| Abzug überplante WE im Bestand (ca.-Wert)    | -13 Wohneinheiten        |
| <b>Anzahl WE Gesamt</b>                      | <b>174 Wohneinheiten</b> |

### Kurzfristig umsetzbar:

*Flächen im kommunalen Eigentum: Grillinger-Areal, Bebauung am Schiebelsberg, Marktoberdorfer Straße 9, Bürgerhof*

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Anzahl WE Geschosswohnungsbau (100 qm je WE) | 27 Wohneinheiten        |
| Anzahl WE Einfamilienhäuser (1 WE je Haus)   | 6 Wohneinheiten         |
| Abzug überplante WE im Bestand (ca.-Wert)    | 0 Wohneinheiten         |
| <b>Anzahl WE Gesamt</b>                      | <b>33 Wohneinheiten</b> |

### Mittelfristig umsetzbar:

*Flächen, wo Veränderungsbereitschaft besteht: Schellheimer-Areal, Marktoberdorfer Straße 10, Stöberl-Areal, Kemptener Straße 11*

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Anzahl WE Geschosswohnungsbau (100 qm je WE) | 52 Wohneinheiten        |
| Anzahl WE Einfamilienhäuser (1 WE je Haus)   | 3 Wohneinheiten         |
| Abzug überplante WE im Bestand (ca.-Wert)    | -4 Wohneinheiten        |
| <b>Anzahl WE Gesamt</b>                      | <b>51 Wohneinheiten</b> |

### langfristig umsetzbar:

*Flächen, die langfristig entwickelt werden: Rothermel-Areal, Marktoberdorfer Straße 4, Häupl-Areal, Dorfmühlareal*

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Anzahl WE Geschosswohnungsbau (100 qm je WE) | 91 Wohneinheiten        |
| Anzahl WE Einfamilienhäuser (1 WE je Haus)   | 8 Wohneinheiten         |
| Abzug überplante WE im Bestand (ca.-Wert)    | -9 Wohneinheiten        |
| <b>Anzahl WE Gesamt</b>                      | <b>90 Wohneinheiten</b> |

| Teilbereich Grillinger-Areal/Boind |  |  |             |  |   |
|------------------------------------|--|--|-------------|--|---|
| <b>Geltungsbereich</b>             |  |  |             |  | 10.259,14 qm                                  |
| <b>Öffentliche Flächen:</b>        |  |  |             |  |   |
| öffentliche Grünfläche             |  |  | 6.103,67 qm |  | Boind   |
| Verkehrsbegleitgrün                |  |  | 123,78 qm   |  | Stellplatzfläche Feuerwehr                    |
| Straßenverkehrsfläche              |  |  | 6,89 qm     |  |   |
| Fuß- und Radweg                    |  |  | 89,60 qm    |  |   |
| öffentliche Stellplätze            |  |  | 0,00 qm     |  |   |
| Versorgungsfläche                  |  |  | 0,00 qm     |  |   |
| Gewässerfläche                     |  |  | 0,00 qm     |  |   |
|                                    |  |  |             |  |   |
| <b>Gesamt:</b>                     |  |  | 6.323,94 qm |  | <b>6.323,94 qm</b>                            |
|                                    |  |  |             |  |   |
| <b>Private Flächen:</b>            |  |  |             |  |   |
| Grundfläche Bebauung               |  |  | 1.375,00 qm |  |   |
| Gemeinschaftsgrünfläche            |  |  | 1.587,10 qm |  | Gemeinschaftsflächen, Terrassen etc           |
| Private Verkehrsfläche             |  |  | 973,10 qm   |  | ebenerdige Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen |
| Nebenanlagen (Fahrrad/ Wertstoff)  |  |  | 0,00 qm     |  |   |
| Tiefgaragen                        |  |  | 0,00 qm     |  |   |
|                                    |  |  |             |  |   |
| <b>Gesamt:</b>                     |  |  | 3.935,20 qm |  | <b>3.935,20 qm</b>                            |

#### Grundfläche 1 (Gebäude)

GRZ

|             |   |      |
|-------------|---|------|
| 1.375,00 qm | = | 0,35 |
| 3.935,20 qm |   |      |

#### Grundfläche 2 (Gebäude, Nebenanlagen, TG-Unterbauungen und private Verkehrsflächen)

GRZ

|             |   |      |
|-------------|---|------|
| 2.348,10 qm | = | 0,60 |
| 3.935,20 qm |   |      |

## Bilanz Grillinger-Areal/Boind

| Gebäude (Fläche ohne Garagen/TG) | Anzahl   | Grundfläche Haus      | Geschosse                            | Gesamt GF                    | Gesamt GR                    |
|----------------------------------|----------|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Häuser                           | 9        |                       | Geschossigkeitensprechend<br>Entwurf |                              |                              |
| Haus 1 (Grillinger 1)            | 1        | 390,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                  | 1080,00 m <sup>2</sup>       | 390,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 2 (Grillinger 2)            | 1        | 390,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                  | 1080,00 m <sup>2</sup>       | 390,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 3 (Marktoberdorfer Str. 9)  | 1        | 235,00 m <sup>2</sup> | 3                                    | 705,00 m <sup>2</sup>        | 235,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 4 (Hang-DH 1)               | 1        | 60,00 m <sup>2</sup>  | 2+D                                  | 150,00 m <sup>2</sup>        | 60,00 m <sup>2</sup>         |
| Haus 5 (Hang-DH 2)               | 1        | 60,00 m <sup>2</sup>  | 2+D                                  | 150,00 m <sup>2</sup>        | 60,00 m <sup>2</sup>         |
| Haus 6 (Hang-DH 3)               | 1        | 60,00 m <sup>2</sup>  | 2+D                                  | 150,00 m <sup>2</sup>        | 60,00 m <sup>2</sup>         |
| Haus 7 (Hang-DH 4)               | 1        | 60,00 m <sup>2</sup>  | 2+D                                  | 150,00 m <sup>2</sup>        | 60,00 m <sup>2</sup>         |
| Haus 8 (Hang-DH 5)               | 1        | 60,00 m <sup>2</sup>  | 2+D                                  | 150,00 m <sup>2</sup>        | 60,00 m <sup>2</sup>         |
| Haus 9 (Hang-DH 6)               | 1        | 60,00 m <sup>2</sup>  | 2+D                                  | 150,00 m <sup>2</sup>        | 60,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>Gebäude Gesamt</b>            | <b>9</b> |                       |                                      | <b>3765,00 m<sup>2</sup></b> | <b>1375,00 m<sup>2</sup></b> |
|                                  |          |                       |                                      | GF (BauNVO) gesamt           | GR (BauNVO) gesamt           |
|                                  |          |                       |                                      | <b>3765,00 m<sup>2</sup></b> | <b>1375,00 m<sup>2</sup></b> |

### Geschossflächenzahl

GFZ

|             |   |             |
|-------------|---|-------------|
| 3.765,00 qm | = | <b>0,96</b> |
| 3.935,20 qm |   |             |

Anzahl WE Geschosswohnbau (100 qm je WE)

22 Wohneinheiten

Anzahl WE Einfamilienhäuser (1 WE je Haus)

6 Wohneinheiten

Abzug überplante WE im Bestand (ca.-Wert)

0 Wohneinheiten

**Anzahl WE Gesamt**

**28 Wohneinheiten**

| Teilbereich Schlachthaus-Areal    |  |  |             |   |                    |
|-----------------------------------|--|--|-------------|---|--------------------|
| <b>Geltungsbereich</b>            |  |  |             |   | <b>3.317,53 qm</b> |
| <b>Öffentliche Flächen:</b>       |  |  |             |   |                    |
| öffentliche Grünfläche            |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Verkehrsbegleitgrün               |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Straßenverkehrsfläche             |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Fuß- und Radweg                   |  |  | 415,28 qm   |   |                    |
| öffentliche Stellplätze           |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Versorgungsfläche                 |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Gewässerfläche                    |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
|                                   |  |  |             |   |                    |
| <b>Gesamt:</b>                    |  |  | 415,28 qm   |   | <b>415,28 qm</b>   |
| <b>Private Flächen:</b>           |  |  |             |   |                    |
| Grundfläche Bebauung              |  |  | 1.244,52 qm |   |                    |
| Gemeinschaftsgrünfläche           |  |  | 814,15 qm   | Gemeinschaftsfreiflächen, Terrassen etc       |                    |
| sonstige private Verkehrsfläche   |  |  | 746,69 qm   | ebenerdige Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen |                    |
| Nebenanlagen (Fahrrad/ Wertstoff) |  |  | 75,00 qm    |   |                    |
| Tiefgaragen                       |  |  | 21,89 qm    |   |                    |
|                                   |  |  |             |   |                    |
| <b>Gesamt:</b>                    |  |  | 2.902,25 qm |   | <b>2.902,25 qm</b> |

#### Grundfläche 1 (Gebäude)

GRZ

|             |   |      |
|-------------|---|------|
| 1.244,52 qm | = | 0,43 |
| 2.902,25 qm |   |      |

#### Grundfläche 2 (Gebäude, Nebenanlagen, TG-Unterbauungen und private Verkehrsflächen)

GRZ

|             |   |      |
|-------------|---|------|
| 2.088,10 qm | = | 0,72 |
| 2.902,25 qm |   |      |

# Bilanz Schlachthausareal

| Gebäude (Fläche ohne Garagen/TG) | Anzahl   | Grundfläche Haus      | Geschosse                           | Gesamt GF                    | Gesamt GR                    |
|----------------------------------|----------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                  |          | GR                    |                                     |                              |                              |
| Häuser                           | 4        |                       | Geschossigkeitsentsprechend Entwurf |                              |                              |
| Haus 1 (Bürgerhof)               | 1        | 285,91 m <sup>2</sup> | 2+D                                 | 571,83 m <sup>2</sup>        | 285,91 m <sup>2</sup>        |
| Haus 2 (Marktoberdorfer 10)      | 1        | 275,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                 | 720,00 m <sup>2</sup>        | 275,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 4 (Marktoberdorfer 4)       | 1        | 275,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                 | 720,00 m <sup>2</sup>        | 275,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 5 (Dorfgarage)              | 1        | 408,61 m <sup>2</sup> | 2                                   | 817,22 m <sup>2</sup>        | 408,61 m <sup>2</sup>        |
|                                  |          |                       |                                     |                              |                              |
| <b>Gebäude Gesamt</b>            | <b>4</b> |                       |                                     | 2829,04 m <sup>2</sup>       | 1244,52 m <sup>2</sup>       |
|                                  |          |                       |                                     | GF (BauNVO) gesamt           | GR (BauNVO) gesamt           |
|                                  |          |                       |                                     | <b>2829,04 m<sup>2</sup></b> | <b>1244,52 m<sup>2</sup></b> |

## Geschossflächenzahl

GFZ

|             |   |      |
|-------------|---|------|
| 2.829,04 qm | = | 0,97 |
| 2.902,25 qm |   |      |

Anzahl WE Geschosswohnbau (100 qm je WE)

20 Wohneinheiten

Anzahl WE Einfamilienhäuser (1 WE je Haus)

0 Wohneinheiten

Abzug überplante WE im Bestand (ca.-Wert)

-4 Wohneinheiten

**Anzahl WE Gesamt**

**16 Wohneinheiten**

| Teilbereich Häupi-Stöberl         |  |  |             |   |                    |
|-----------------------------------|--|--|-------------|---|--------------------|
| <b>Geltungsbereich</b>            |  |  |             |   | <b>2.841,80 qm</b> |
| <b>Öffentliche Flächen:</b>       |  |  |             |   |                    |
| öffentliche Grünfläche            |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Verkehrsbegleitgrün               |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Straßenverkehrsfläche             |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Fuß- und Radweg                   |  |  | 122,15 qm   |   |                    |
| öffentliche Stellplätze           |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Versorgungsfläche                 |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Gewässerfläche                    |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
|                                   |  |  |             |   |                    |
| <b>Gesamt:</b>                    |  |  | 122,15 qm   |   | <b>122,15 qm</b>   |
| <b>Private Flächen:</b>           |  |  |             |   |                    |
| Grundfläche Bebauung              |  |  | 898,00 qm   |   |                    |
| Gemeinschaftsgrünfläche           |  |  | 0,00 qm     | Gemeinschaftsfreiflächen, Terrassen etc       |                    |
| sonstige private Verkehrsfläche   |  |  | 500,97 qm   | ebenerdige Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen |                    |
| Nebenanlagen (Fahrrad/ Wertstoff) |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Tiefgaragen                       |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
|                                   |  |  |             |   |                    |
| <b>Gesamt:</b>                    |  |  | 2.719,65 qm |   | <b>2.719,65 qm</b> |

**Grundfläche 1 (Gebäude)**

**GRZ**

|             |   |             |
|-------------|---|-------------|
| 898,00 qm   | = | <b>0,33</b> |
| 2.719,65 qm |   |             |

**Grundfläche 2 (Gebäude, Nebenanlagen, TG-Flächen und private Verkehrsflächen)**

**GRZ**

|             |   |             |
|-------------|---|-------------|
| 1.398,97 qm | = | <b>0,51</b> |
| 2.719,65 qm |   |             |

# Bilanz Häupl/Stöberl-Areal

| Gebäude (Fläche ohne Garagen/TG) | Anzahl   | Grundfläche Haus      | Geschosse                            | Gesamt GF                    | Gesamt GR                   |
|----------------------------------|----------|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                                  |          | GR                    |                                      |                              |                             |
| Häuser                           | 6        |                       | Geschossigkeitensprechend<br>Entwurf |                              |                             |
| Haus 1 (ehem. Gasthof)           | 1        | 184,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                  | 460,00 m <sup>2</sup>        | 184,00 m <sup>2</sup>       |
| Haus 2 (Doppelhaus)              | 2        | 92,00 m <sup>2</sup>  | 2+D                                  | 460,00 m <sup>2</sup>        | 184,00 m <sup>2</sup>       |
| Haus 3 (Wohnhaus Stöberl)        | 1        | 112,00 m <sup>2</sup> | 2                                    | 224,00 m <sup>2</sup>        | 112,00 m <sup>2</sup>       |
| Haus 4 (Häupl 1)                 | 1        | 274,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                  | 680,00 m <sup>2</sup>        | 274,00 m <sup>2</sup>       |
| Haus 5 (Häupl 2)                 | 1        | 144,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                  | 360,00 m <sup>2</sup>        | 144,00 m <sup>2</sup>       |
|                                  |          |                       |                                      |                              |                             |
| <b>Gebäude Gesamt</b>            | <b>6</b> |                       |                                      | 2184,00 m <sup>2</sup>       | 898,00 m <sup>2</sup>       |
|                                  |          |                       |                                      | GF (BauNVO) gesamt           | GR (BauNVO) gesamt          |
|                                  |          |                       |                                      | <b>2184,00 m<sup>2</sup></b> | <b>898,00 m<sup>2</sup></b> |

## Geschossflächenzahl

GFZ

|             |   |      |
|-------------|---|------|
| 2.184,00 qm | = | 0,80 |
| 2.719,65 qm |   |      |

Anzahl WE Geschosswohnbau (100 qm je WE)

15 Wohneinheiten

Anzahl WE Einfamilienhäuser (1 WE je Haus)

3 Wohneinheiten

Abzug überplante WE im Bestand (ca.-Wert)

-2 Wohneinheiten

**Anzahl WE Gesamt**

**16 Wohneinheiten**

| Teilbereich Gärtnerei Rothermel   |  |  |             |   |                    |
|-----------------------------------|--|--|-------------|---|--------------------|
| <b>Geltungsbereich</b>            |  |  |             |   | <b>9.057,70 qm</b> |
| <b>Öffentliche Flächen:</b>       |  |  |             |   |                    |
| öffentliche Grünfläche            |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Verkehrsbegleitgrün               |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Straßenverkehrsfläche             |  |  | 120,09 qm   | Wendeanlage Gärtnerweg                        |                    |
| Fuß- und Radweg                   |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| öffentliche Stellplätze           |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Versorgungsfläche                 |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Gewässerfläche                    |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
|                                   |  |  |             |   |                    |
| <b>Gesamt:</b>                    |  |  | 120,09 qm   |   | <b>120,09 qm</b>   |
| <b>Private Flächen:</b>           |  |  |             |   |                    |
| Grundfläche Bebauung              |  |  | 2.370,00 qm |   |                    |
| Gemeinschaftsgrünfläche           |  |  | 3.942,61 qm | Gemeinschaftsflächen, Terrassen etc           |                    |
| sonstige private Verkehrsfläche   |  |  | 2.551,00 qm | ebenerdige Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen |                    |
| Nebenanlagen (Fahrrad/ Wertstoff) |  |  | 74,00 qm    |   |                    |
| Tiefgaragen                       |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
|                                   |  |  |             |   |                    |
| <b>Gesamt:</b>                    |  |  | 8.937,61 qm |   | <b>8.937,61 qm</b> |

#### Grundfläche 1 (Gebäude)

GRZ

|             |   |      |
|-------------|---|------|
| 2.370,00 qm | = | 0,27 |
| 8.937,61 qm |   |      |

#### Grundfläche 2 (Gebäude, Nebenanlagen, TG-Flächen und private Verkehrsflächen)

GRZ

|             |   |      |
|-------------|---|------|
| 4.921,00 qm | = | 0,55 |
| 8.937,61 qm |   |      |

# Bilanz Gärtnerei Rothermel

| Gebäude (Fläche ohne Garagen/TG) | Anzahl    | Grundfläche Haus      | Geschosse                          | Gesamt GF                    | Gesamt GR                    |
|----------------------------------|-----------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                  |           | GR                    |                                    |                              |                              |
| Häuser                           | 18        |                       | Geschossigkeitentsprechend Entwurf |                              |                              |
| Haus 1 (Nordhof)                 | 1         | 350,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                | 875,00 m <sup>2</sup>        | 350,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 2 (Nordhof)                 | 1         | 200,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                | 520,00 m <sup>2</sup>        | 200,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 3 (Nordhof)                 | 1         | 200,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                | 520,00 m <sup>2</sup>        | 200,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 4 (Nordhof RH 1)            | 1         | 50,00 m <sup>2</sup>  | 3                                  | 150,00 m <sup>2</sup>        | 50,00 m <sup>2</sup>         |
| Haus 5 (Nordhof RH 2)            | 1         | 50,00 m <sup>2</sup>  | 3                                  | 150,00 m <sup>2</sup>        | 50,00 m <sup>2</sup>         |
| Haus 6 (Nordhof RH 3)            | 1         | 50,00 m <sup>2</sup>  | 3                                  | 150,00 m <sup>2</sup>        | 50,00 m <sup>2</sup>         |
| Haus 7 (Nordhof RH 4)            | 1         | 50,00 m <sup>2</sup>  | 3                                  | 150,00 m <sup>2</sup>        | 50,00 m <sup>2</sup>         |
| Haus 8 Bestand (ca.)             | 1         | 50,00 m <sup>2</sup>  | 1+D                                | 75,00 m <sup>2</sup>         | 50,00 m <sup>2</sup>         |
| Haus 9 (Südhof)                  | 1         | 200,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                | 520,00 m <sup>2</sup>        | 200,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 10 (Südhof)                 | 1         | 200,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                | 520,00 m <sup>2</sup>        | 200,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 11 (Südhof)                 | 1         | 200,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                | 520,00 m <sup>2</sup>        | 200,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 12 (Südhof RH)              | 1         | 50,00 m <sup>2</sup>  | 2                                  | 100,00 m <sup>2</sup>        | 50,00 m <sup>2</sup>         |
| Haus 13 (Südhof RH)              | 1         | 50,00 m <sup>2</sup>  | 2                                  | 100,00 m <sup>2</sup>        | 50,00 m <sup>2</sup>         |
| Haus 14 (Südhof RH)              | 1         | 50,00 m <sup>2</sup>  | 2                                  | 100,00 m <sup>2</sup>        | 50,00 m <sup>2</sup>         |
| Haus 15 (Südhof RH)              | 1         | 50,00 m <sup>2</sup>  | 2                                  | 100,00 m <sup>2</sup>        | 50,00 m <sup>2</sup>         |
| Haus 16 (Kemptener Straße 9)     | 1         | 190,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                | 475,00 m <sup>2</sup>        | 190,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 17 (Kemptener Straße 11)    | 1         | 190,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                | 475,00 m <sup>2</sup>        | 190,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 18 (Kemptener Straße 13)    | 1         | 190,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                | 475,00 m <sup>2</sup>        | 190,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gebäude Gesamt</b>            | <b>18</b> |                       |                                    | <b>5975,00 m<sup>2</sup></b> | <b>2370,00 m<sup>2</sup></b> |
|                                  |           |                       |                                    | GF (BauNVO) gesamt           | GR (BauNVO) gesamt           |
|                                  |           |                       |                                    | <b>5975,00 m<sup>2</sup></b> | <b>2370,00 m<sup>2</sup></b> |

## Geschossflächenzahl

GFZ

|             |   |      |
|-------------|---|------|
| 5.975,00 qm | = | 0,67 |
| 8.937,61 qm |   |      |

Anzahl WE Geschosswohnbau (100 qm je WE)

49 Wohneinheiten

Anzahl WE Einfamilienhäuser (1 WE je Haus)

8 Wohneinheiten

Abzug überplante WE im Bestand (ca.-Wert)

-4 Wohneinheiten

**Anzahl WE Gesamt**

**53 Wohneinheiten**

| Teilbereich Gärtnerei Schellheimer |  |  |                    |   |                    |
|------------------------------------|--|--|--------------------|---|--------------------|
| <b>Geltungsbereich</b>             |  |  |                    |   | <b>5.499,07 qm</b> |
|                                    |  |  |                    |   |                    |
|                                    |  |  |                    |   |                    |
| <b>Öffentliche Flächen:</b>        |  |  |                    |   |                    |
| öffentliche Grünfläche             |  |  | 0,00 qm            |   |                    |
| Verkehrsbegleitgrün                |  |  | 0,00 qm            |   |                    |
| Straßenverkehrsfläche              |  |  | 66,00 qm           | Wendeanlage Ringstraße                        |                    |
| Fuß- und Radweg                    |  |  | 0,00 qm            |   |                    |
| öffentliche Stellplätze            |  |  | 0,00 qm            |   |                    |
| Versorgungsfläche                  |  |  | 0,00 qm            |   |                    |
| Gewässerfläche                     |  |  | 0,00 qm            |   |                    |
|                                    |  |  |                    |   |                    |
| <b>Gesamt:</b>                     |  |  | <b>66,00 qm</b>    |   | <b>66,00 qm</b>    |
|                                    |  |  |                    |   |                    |
| <b>Private Flächen:</b>            |  |  |                    |   |                    |
| Grundfläche Bebauung               |  |  | 1.280,00 qm        |   |                    |
| Gemeinschaftsgrünfläche            |  |  | 2.551,62 qm        | Gemeinschaftsfreiflächen, Terrassen etc       |                    |
| sonstige private Verkehrsfläche    |  |  | 1.601,45 qm        | ebenerdige Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen |                    |
| Nebenanlagen (Fahrrad/ Wertstoff)  |  |  | 0,00 qm            |   |                    |
| Tiefgaragen                        |  |  | 0,00 qm            |   |                    |
|                                    |  |  |                    |   |                    |
| <b>Gesamt:</b>                     |  |  | <b>5.433,07 qm</b> |   | <b>5.433,07 qm</b> |

**Grundfläche 1 (Gebäude)**

**GRZ**

|             |   |             |
|-------------|---|-------------|
| 1.280,00 qm | = | <b>0,24</b> |
| 5.433,07 qm |   |             |

**Grundfläche 2 (Gebäude, Nebenanlagen, TG-Flächen und private Verkehrsflächen)**

**GRZ**

|             |   |             |
|-------------|---|-------------|
| 2.881,45 qm | = | <b>0,53</b> |
| 5.433,07 qm |   |             |

# Bilanz Gärtnerei Schellheimer

| Gebäude (Fläche ohne Garagen/TG)   | Anzahl   | Grundfläche Haus      | Geschosse                              | Gesamt GF                    | Gesamt GR                    |
|------------------------------------|----------|-----------------------|--|------------------------------|------------------------------|
|                                    |          | GR                    |  |                              |                              |
| Häuser                             | 5        |                       | Geschossigkeitsentsprechend<br>Entwurf |                              |                              |
| Haus 1 (Ringstraße 8)              | 1        | 240,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                    | 580,00 m <sup>2</sup>        | 240,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 2 (Ringstraße 13)             | 1        | 240,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                    | 580,00 m <sup>2</sup>        | 240,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 3 (Ringstraße 12)             | 1        | 240,00 m <sup>2</sup> | 3                                      | 720,00 m <sup>2</sup>        | 240,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 4 (Wohnhaus Schellheimer)     | 1        | 240,00 m <sup>2</sup> | 3                                      | 720,00 m <sup>2</sup>        | 240,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 5 (Wohnnutzung OG Wolkenberg) | 0        | 240,00 m <sup>2</sup> | 1                                      | 240,00 m <sup>2</sup>        | 0,00 m <sup>2</sup>          |
| Haus 5 (Gewerbe EG Wolkenberg)     | 1        | 320,00 m <sup>2</sup> | 1                                      | 320,00 m <sup>2</sup>        | 320,00 m <sup>2</sup>        |
|                                    |          |                       |  |                              |                              |
| <b>Gebäude Gesamt</b>              | <b>5</b> |                       |  | 3160,00 m <sup>2</sup>       | 1280,00 m <sup>2</sup>       |
|                                    |          |                       |  | GF (BauNVO) gesamt           | GR (BauNVO) gesamt           |
|                                    |          |                       |  | <b>3160,00 m<sup>2</sup></b> | <b>1280,00 m<sup>2</sup></b> |

## Geschossflächenzahl

GFZ

|             |   |      |
|-------------|---|------|
| 3.160,00 qm | = | 0,58 |
| 5.433,07 qm |   |      |

Anzahl WE Geschosswohnbau (100 qm je WE)

28 Wohneinheiten

Anzahl WE Einfamilienhäuser (1 WE je Haus)

0 Wohneinheiten

Abzug überplante WE im Bestand (ca.-Wert)

-1 Wohneinheiten

**Anzahl WE Gesamt**

**27 Wohneinheiten**

| Teilbereich Dorfmühle             |  |  |             |   |                    |
|-----------------------------------|--|--|-------------|---|--------------------|
| <b>Geltungsbereich</b>            |  |  |             |   | <b>9.230,54 qm</b> |
|                                   |  |  |             |   |                    |
|                                   |  |  |             |   |                    |
| <b>Öffentliche Flächen:</b>       |  |  |             |   |                    |
| öffentliche Grünfläche            |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Verkehrsbegleitgrün               |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Straßenverkehrsfläche             |  |  | 568,13 qm   |   |                    |
| Fuß- und Radweg                   |  |  | 573,39 qm   |   |                    |
| öffentliche Stellplätze           |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Versorgungsfläche                 |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Gewässerfläche                    |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
|                                   |  |  |             |   |                    |
| <b>Gesamt:</b>                    |  |  | 1.141,52 qm |   | <b>1.141,52 qm</b> |
|                                   |  |  |             |   |                    |
| <b>Private Flächen:</b>           |  |  |             |   |                    |
| Grundfläche Bebauung              |  |  | 1.855,18 qm |   |                    |
| Gemeinschaftsgrünfläche           |  |  | 0,00 qm     | Gemeinschaftsreitflächen<br>und Gartensondernutzung |                    |
| Terrassen und Zuwegungen          |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| sonstige private Verkehrsfläche   |  |  | 949,98 qm   | ebenerdige Stellplätze,<br>Zufahrten                |                    |
| Nebenanlagen (Fahrrad/ Wertstoff) |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
| Tiefgaragen                       |  |  | 0,00 qm     |   |                    |
|                                   |  |  |             |   |                    |
| <b>Gesamt:</b>                    |  |  | 8.089,02 qm |   | <b>8.089,02 qm</b> |

#### Grundfläche 1 (Gebäude)

GRZ

|             |   |      |
|-------------|---|------|
| 1.855,18 qm | = | 0,23 |
| 8.089,02 qm |   |      |

#### Grundfläche 2 (Gebäude, Nebenanlagen, TG-Flächen und private Verkehrsflächen)

GRZ

|             |   |      |
|-------------|---|------|
| 2.805,16 qm | = | 0,35 |
| 8.089,02 qm |   |      |

# Bilanz Dorfmühlareal

| Gebäude (Fläche ohne Garagen/TG)   | Anzahl   | Grundfläche Haus      | Geschosse                           | Gesamt GF                    | Gesamt GR                    |
|------------------------------------|----------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                    |          | GR                    |                                     |                              |                              |
| Häuser                             | 3        |                       | Geschossigkeit entsprechend Entwurf |                              |                              |
| Haus 1 (Dorfstraße 16a)            | 1        | 180,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                 | 450,00 m <sup>2</sup>        | 180,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 2 (Dorfstraße 16b)            | 1        | 180,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                 | 450,00 m <sup>2</sup>        | 180,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 3 (Dorfstraße 16c)            | 1        | 180,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                 | 450,00 m <sup>2</sup>        | 180,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 4 (Dorfstraße 17 Bestand ca.) | 1        | 415,18 m <sup>2</sup> | 2+D                                 | 930,35 m <sup>2</sup>        | 415,18 m <sup>2</sup>        |
| Haus 5 (Sägewerk 1)                | 1        | 300,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                 | 750,00 m <sup>2</sup>        | 300,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 6 (Sägewerk 2)                | 1        | 300,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                 | 750,00 m <sup>2</sup>        | 300,00 m <sup>2</sup>        |
| Haus 7 (Sägewerk 3)                | 1        | 300,00 m <sup>2</sup> | 2+D                                 | 750,00 m <sup>2</sup>        | 300,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gebäude Gesamt</b>              | <b>3</b> |                       |                                     | 4530,35 m <sup>2</sup>       | 1855,18 m <sup>2</sup>       |
|                                    |          |                       |                                     | GF (BauNVO) gesamt           | GR (BauNVO) gesamt           |
|                                    |          |                       |                                     | <b>4530,35 m<sup>2</sup></b> | <b>1855,18 m<sup>2</sup></b> |

## Geschossflächenzahl

GFZ

|             |   |      |
|-------------|---|------|
| 4.530,35 qm | = | 0,56 |
| 8.089,02 qm |   |      |

Anzahl WE Geschosswohnbau (100 qm je WE)

36 Wohneinheiten

Anzahl WE Einfamilienhäuser (1 WE je Haus)

0 Wohneinheiten

Abzug überplante WE im Bestand (ca.-Wert)

-2 Wohneinheiten

**Anzahl WE Gesamt**

**34 Wohneinheiten**