



Für mehr Leben im Dorf: Neuer Wohnraum in der Ortsmitte

Eine Initiative des Netzwerks Innenentwicklung der Lokalen Aktionsgruppe Darmstadt-Dieburg
im Auftrag des Landkreises Darmstadt-Dieburg



Neues Wohnen in der Mitte – die Möglichkeiten erkennen

Innenentwicklung: Was bedeutet das für unseren Ort?

So manche kleine Ortschaft im Landkreis Darmstadt-Dieburg kennt diese Situation: Neu gebaut wird nur noch in den ausgewiesenen Baugebieten am Ortsrand, dort wohnen dann meist Zugezogene. Im Ort selbst stehen dagegen immer mehr Gebäude leer, manche verfallen sogar – und der Ortskern verliert an Bedeutung. Der landwirtschaftliche Strukturwandel verursacht zusätzlich leerstehende Hofstellen, weiterer ungenutzter Raum. Häufig werden auch Baulücken über Jahrzehnte vorgehalten. Dazu kommt der demografische Wandel, also die allgemeine Überalterung der Gesellschaft, und so leben im Ort ohnehin überwiegend ältere Menschen.

In einigen Ortschaften wird bereits sichtbar, wohin das führen kann: Erst schließt der Einzelhandel, weil der Umsatz nicht mehr reicht. Dann sind immer weniger Menschen zu Fuß im Ort unterwegs. Und schließlich gibt es irgendwann auch keinen Treffpunkt mehr, an dem die Leute zusammenkommen können. Dabei ist gerade das Zusammenkommen sehr wertvoll für die Identität einer Gemeinde.

Es gibt also viele gute Gründe dafür, die Ortsmitten lebendig zu erhalten. Deshalb braucht es Innenentwicklung – die bauliche Entwicklung im Ortskern – um Platz zu schaffen für junge Familien, für neues Leben mitten im Ort.

**Innenentwicklung schafft neuen Wohnraum im
Leerstand – fördert damit den Zuzug von jungen
Menschen und hält so den Ort lebendig!**

Innenentwicklung stärkt den Ortskern und wirkt un-
nötigem Flächenverbrauch entgegen. Sie ist ökologisch
und ökonomisch sinnvoll. Die Lokale Aktionsgruppe und
der Landkreis Darmstadt-Dieburg haben deshalb 2015
die Initiative Innenentwicklung gestartet und möchten
mit dieser Broschüre Ihre ersten Fragen beantworten:
Welche Möglichkeiten bietet die Innenentwicklung?
Welche Bedenken und Bedürfnisse hatten Betroffene
und was ist daraus geworden? Wo gibt es kompetente
Beratung und welche finanzielle Förderung ist möglich?
Dazu nennen wir Ansprechpersonen bei Ihnen vor Ort,
Kontaktangebote und Hinweise auf weiterführende
Informationen.



Foto: Patrick Lüste

Liebe Bewohnerinnen und Bewohner des Landkreises Darmstadt- Dieburg,

die vorliegende Broschüre informiert über
das Thema Innenentwicklung – worum geht
es, was braucht es und warum ist das eigent-
lich so wichtig für uns alle? Bitte nehmen Sie
sich ein paar Minuten Zeit zum Lesen und
tragen Sie das Thema anschließend gerne
weiter, sprechen Sie mit Ihren Nachbarn und
Bekanntem und lassen Sie uns gemeinsam
alles tun, um unsere schönen Ortschaften im
Landkreis in ihrer Wohn- und Lebensqualität
zu erhalten und zu verbessern.

Mit freundlichen Grüßen,

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Klaus Peter Schellhaas'. The signature is fluid and cursive.

Landrat Klaus Peter Schellhaas

Bauen im Ortskern – Pro und Contra für Bauwillige

Wünsche und Ängste: Ein Faktencheck

Der Bedarf an Wohnraum ist vorhanden. Und trotzdem stehen in vielen Orten Gebäude und Grundstücke leer, manche bereits seit Jahren. Aber gerade die jungen Familien, die frischen Wind in den Ortskern bringen würden, bauen meist lieber in den ausgewiesenen Neubaugebieten. Warum ist das so? Und: Hat das Umbauen oder Bauen in der Mitte nicht auch viele Vorteile?



Eine durchaus begründete Sorge beim Bauen im Bestand sind mögliche Zusatzkosten, die auftauchen können. Klar, bei einem alten Haus weiß man nie so genau, was einen erwartet, und die gesetzlichen Anforderungen sind in manchen Bereichen eine Herausforderung – Stichwort Brandschutz, Denkmalschutz oder Stellplatzordnung. Sich hier allein zurechtzufinden, kann anstrengend sein. Genau aus diesem Grund gibt es auch viele Beratungsangebote, teils sogar kostenfrei. Mit Hilfe der Profis lassen sich unangenehme Überraschungen auf ein Minimum reduzie-

ren, und die Fachleute kennen darüber hinaus alle Fördermöglichkeiten. Denn die Nachhaltigkeitsstrategien der Bundesregierung und der hessischen Landesregierung schreiben unter anderem eine Reduzierung des Flächenverbrauchs vor – und in diesem Zusammenhang gibt es Programme vom Bund und vom Land Hessen zur Wiederbelebung von alten Ortskernen: Wer hier neuen Wohnraum schafft, kann häufig finanzielle Unterstützung bekommen. Näheres finden Sie auf den Seiten 18 und 19.

„Die Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde war super: Es fand sich immer schnell eine gute Lösung, trotz der vielen Auflagen bei so einem Projekt.“

Michael Kreutzer, Neutsch

„Platz gewinnen durch Anbauten
– das geht auch mitten im Ort.
Gewachsener Garten inklusive.“

Manuela Schade,
Dorf- und Regionalentwicklung



Moderner Anbau | Dieburg

Für andere Bauwillige sind Helligkeit oder Quadratmeter ein wichtiger Punkt. Sie denken, dass sie im Ortskern nicht genug Raum für sich finden, dass enge Gassen und Nachbargebäude keinen lichtdurchfluteten Wohnraum erlauben oder dass sie hier aus Platzgründen auf einen Außenbereich verzichten müssten. Aber längst gibt es viele tolle Beispiele, wie sich auch mittendrin alle Wünsche verwirklichen lassen. Wer sich nicht vorstellen kann, dass Vorhandenes mit neuen Ideen zusammengeht, findet Inspirationen in dieser Broschüre.

Andere Bauwillige fürchten, sich in der Ortsmitte als einzige Neue unter Alteingesessenen alleine zu fühlen und glauben, dass die Gemeinschaft in einem Neubaugebiet ihnen mehr sozialen Anschluss und emotionale Unterstützung garantiert. Der Ortskern hat aber vieles zu bieten – zum Beispiel bereits gewachsene Strukturen, kurze Wege zu Geschäften oder Einrichtungen und natürlich auch Nachbarschaft, die sich am Ort auskennt. Und vor allem: Nachbarschaft, die sich freut, dass neues Leben in der Ortsmitte einkehrt.

„Für unsere Kinder ist es großartig, im Grünen aufzuwachsen – und wir lieben es auch. Die Menschen hier sind weltoffener als in der Stadt.“

Sandra Oehlschläger, Neutsch

Info

Kann das gut gehen?

Experten fragen!

Alle Kontakte auf Seite 16/17

Wird das zu teuer?

Förderungen nutzen!

Die Dorf- und Regionalentwicklung berät Sie:

☎ 06151 881-2110

Reicht uns der Platz?

Beispiele anschauen!

Wir vermitteln für Sie:

☎ 06151 881-2110

Wer gibt uns die Chance?

Kontakte knüpfen!

<https://ladadi.kip.net>

Gebäude abzugeben – Pro und Contra für Grundstücksbesitzer

Wünsche und Ängste: Ein Faktencheck

**Neuen Wohnraum ermöglichen, indem man Teile des eigenen Grundstücks verkauft?
Unter den Alteingesessenen im Ort gibt es häufig Vorbehalte – denn wer weiß schon, wie
sich neue Nachbar*innen in die örtlichen Strukturen einfügen werden. Aber schön wäre es ja
schon, wenn nebenan im Hof wieder Leben einzieht, oder?**

Veränderung hat immer verschiedene Aspekte: Manchmal muss man sich von liebgewordenen Gewohnheiten trennen, manchmal gewinnt man etwas schönes Neues dazu – und häufig passiert eben beides gleichzeitig.

Viele Eigentümer*innen scheuen sich davor, alte Gebäude oder Teile ihres Grundstücks abzugeben, damit dort neuer Wohnraum entstehen kann. Denn dann werden dort fremde Menschen einziehen, mit denen man sich vielleicht die Einfahrt oder den Hof teilt. Menschen, die als Nachbar*innen auf jeden Fall Teil des eigenen Lebens werden – will man das noch auf die alten Tage? Diese Sorgen sind natürlich nachvollziehbar. Aber nach den Auskünften der Expert*innen im Landkreis und den Beispielen in die-

ser Broschüre überwiegt die positive Erfahrung mit der neuen Nachbarschaft; Kontakt und Austausch werden als wertvoll und bereichernd erlebt. Und auch in der Gardinenfrage fand sich bisher immer eine Lösung.

„Es gibt schon viele gelungene Beispiele von Scheunenausbauten hier bei uns im Landkreis – und wir erleben immer wieder, wie sehr sich auch die Vorbesitzer und die Nachbarn darüber freuen.“

Ursula Richter,
Dorf- und Regionalentwicklung



Ein weiteres Argument gegen neuen Wohnraum auf dem alten Grundstück ist oft die Erbfrage: Das sollen doch alles mal die Enkelkinder bekommen, was bleibt dann für sie? Vielen Menschen ist es unangenehm, über diese Themen zu sprechen – dabei könnte es für alle von Vorteil sein, wenn die Dinge geregelt sind. Und als Eigentümer*innen gewinnt man durch einen Verkauf auch neuen Spielraum für die Zukunft, zum Beispiel für einen Umbau zum barrierefreien Wohnraum.

„Eine erfolgreiche Sanierung im Bestand, das bedeutet: Moderner Wohnkomfort mit historischem Ambiente. Die meisten sind da mit ganz viel Leidenschaft für das Alte dabei.“

Monika Hutter,
Dorf- und Regionalentwicklung

Ein paar Dinge gibt es aber doch zu bedenken. Wenn landwirtschaftliche Gebäude vom Betriebsvermögen ins Privatvermögen überführt werden – wenn also beispielsweise die alte Scheune an Bauwillige verkauft wird – dann sind in der Regel Steuern fällig. Hier sollte man in Ruhe gegenrechnen, was sich durch Umbau oder Sanierung an Gewinn erzielen lässt.

Alles gut und schön, aber wer hat schon Lust auf den ganzen Lärm und Dreck einer Baustelle? Und das über Monate oder sogar Jahre! Hier braucht es natürlich ein wenig Geduld und Fantasie – damit einen die Vorfreude durch die Bauphase trägt. Aber wenn dann endlich alles fertig ist, wird man mächtig belohnt. Meist freuen sich auch alle anderen mit, denn Innenentwicklung bedeutet erfahrungsgemäß eine Aufwertung für den gesamten Ort.



„Durch die historisch gewachsenen Strukturen im Ortskern entsteht eine Wohlfühlqualität, die man in keinem Neubaugebiet findet.“

Liane Mannhardt,
Denkmalschutz

Info

Wie könnte das aussehen?

Beispiele anschauen!

Wir vermitteln für Sie:

☎ 06151 881-2110

Was heißt das in Zahlen?

Marktpreise kennen!

<https://ladadi.kip.net>

Und wenn ich selbst baue?

Förderungen nutzen!

Lassen Sie sich beraten:

☎ 06151 881-2110

Innenentwicklung fördern – Mensch und Umwelt profitieren davon

Alle an einen Tisch: Gemeinsam gute Lösungen entwickeln

Warum setzt sich das Netzwerk Innenentwicklung im Landkreis Darmstadt-Dieburg so intensiv dafür ein, dass freie Grundstücke und Leerstände im Ort genutzt werden? Weil neuer Wohnraum in der Ortsmitte wichtig ist für einen lebendigen Ortskern – und damit automatisch auch ein Anliegen von Landkreis und Gemeinde.

Das Bauen im Bestand ist allerdings komplexer als auf der grünen Wiese. Deshalb unterstützen Kreis und Gemeinde die Maßnahmen der Innenentwicklung mit Beratung und das Land Hessen, teils auch der Bund, mit finanzieller Förderung. Dazu gehört auch ein Standort-Management: Gemeinsam mit den Menschen, die den Ortskern nutzen, dort Eigentum besitzen oder dort bauen wollen, helfen die Mitarbeitenden Ihrer Gemeinde dabei, passgenaue Lösungen zu finden und Probleme auszuräumen.

Jedes Bauvorhaben im Ort ist ein weiterer Baustein für den Erhalt lebendiger Ortsmitten!

- Innenentwicklung stärkt den Ortskern und erhält ihn als wichtigen Ort für Treffpunkte und Angebote für alle.
- Neuer Wohnraum im Ortskern sorgt dafür, dass neues Leben einzieht.
- Das steigert die Wohn- und Lebensqualität für alle Ortsansässigen.

Was außerdem zählt:

- Bauen im Bestand reduziert den Flächenverbrauch – das ist ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll. Und wird deshalb mittlerweile auch per Gesetz von den Kommunen mit Vorrang gefordert.
- Weniger Flächenverbrauch bedeutet außerdem: Der Ort kann seine Ressourcen schützen und schöne Landschaften erhalten – davon profitieren auch die nachfolgenden Generationen.
- Beim Bauen im Ort können bereits vorhandene Infrastrukturen genutzt werden – anders als in Neubaugebieten.

Kurz gesagt: Es wird ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Ortsentwicklung geleistet!



Auf den nächsten Seiten finden Sie tolle Beispiele für Innenentwicklung:

Bau-Projekte im Landkreis Darmstadt-Dieburg – in den drei Kategorien Sanierung, Umnutzung und Rückbau | Neubau.

An dieser Stelle auch ein herzliches Dankeschön an alle Bauherrinnen und Bauherren, die hier ihre Geschichte erzählen und deren Häuser und Wohnungen wir für diese Broschüre fotografieren durften!

Sanierung



Umnutzung



Rückbau | Neubau



Vorher: 2018



Beispielhaft: Sanierung

im Ortskern von Lengfeld/Otzberg

Hier wurde eine kleine Hofreite komplett saniert – in zwei Schritten: Beim Kauf im Jahr 1999 renovierten die Eigentümer mit viel Aufwand das Gebäudeinnere. 2020 kam dann auch das Äußere zu neuem Glanz, dank einer engagierten Architektin und ihrer Fachkenntnisse.



Schindeln in schön: Vom Entlein zum Schwan

Wie alt das Haus im Neuweg 13 ist, weiß keiner so genau, denn Pläne existieren nicht zu diesem Gebäude. Das sollte den gebürtigen Lengfelder Gerd Arnold und seine Frau Gaby aber nicht schrecken: Sie kauften das Grundstück samt Haus 1999 und renovierten das Innere fast zwei Jahre lang mit viel Engagement. Dass das Wohnhaus nun, rund 20 Jahre später, auch von außen richtig saniert werden konnte, haben die Arnolds einer erfahrenen Architektin zu verdanken – denn die hatte sie auf Förderungen aufmerksam gemacht, mit denen eine Sanierung im Ortskern unterstützt wird.

„Ich habe mich eigentlich kaum kümmern müssen, alles lief reibungslos. Und auf der Baustelle wurde viel gelacht.“

Gerd Arnold, Lengfeld

Tatsächlich war die Fassade des Hauses zu diesem Zeitpunkt kein besonderes Schmuckstück: Die Schindeln schon sehr abgenutzt, der schöne Sandstein am Sockel damals noch unter schadhaftem Putz versteckt. Mit Hilfe der Architektin gingen die Arnolds das Bauprojekt an, die Fachfrau machte sich dabei unentbehrlich, stellte die Anträge, führte die Bauaufsicht und vermittelte die Handwerksbetriebe.



Zur Haustür geht's jetzt über 12 neue Stufen, samt neuem Podest und neuem Handlauf.



Zur Nachbarseite hin sind es noch die Original-Holzläden, von den Eigentümern selbst aufgearbeitet. Auf der Hofseite war es allerdings nötig, neue Holzläden anfertigen zu lassen.

„Früher war unser Haus das hässliche Entlein in der Straße – und schauen Sie es jetzt an!“

Gerd Arnold

Mit dem Ergebnis ist das Paar hochzufrieden. Am meisten Eindruck auf Außenstehende machen sicherlich die neuen Schindeln und der freigelegte Sandstein am Sockel des Hauses. Schon während der Bauarbeiten gab es dafür viel positive Resonanz aus dem Ort, auch von Passant*innen.

Die neuen Schindeln kamen erst mal ohne Farbe an die Wand, üblicherweise verarbeitet man sie in Natur, nur mit Holzschutz behandelt. Anschließend ging der Hausherr selbst ans Werk: Gemeinsam mit Freunden wurden alle Schindeln an der Fassade gestrichen, in zwei Durchgängen. Der neue Anblick diente bereits mehrfach als Paradebeispiel – immer mal wieder schickt der verantwortliche Handwerker jetzt interessierte Kund*innen vorbei, damit sie schauen, ob das tolle helle Grau der Schindeln auch für ihr Objekt der richtige Farbton wäre. Und der schöne alte Sandstein-Sockel kann jetzt endlich wieder imponieren, nachdem er jahrzehntelang unter Putz verborgen lag.



Früher

*erbaut vor 1900,
Wohngebäude*



Heute

*Einfamilienhaus mit
rund 82 qm Wohnfläche*



Besonderheiten

*hochwertiger Wohnraum auf
kleiner Fläche*



Förderung durch Dorf-

*und Regionalentwicklung für:
Sanierung Wohnhaus, Neben-
gebäude und Tor*

Vorher: 2018



Beispielhaft: Umnutzung

im Ortskern von Waschenbach/Mühlthal

Eine alte Scheune wird zum Einfamilienhaus – jetzt wohnt es sich ganz modern im Bruchsteingebäude, mit viel Licht und Luft. Und mit vielen wiederverwendeten Baumaterialien, die vom Eigentümerpaar teils in Handarbeit aufbereitet wurden.

Altes Gemäuer – modernes Leben

Mitten in Waschenbach, einem Ortsteil von Mühlthal, hat das Ehepaar Burkhart und Fröde ein neues Zuhause gefunden: Das alte Bruchsteingebäude wurde bereits um 1820 erbaut, erst als Scheune und Ziegenstall genutzt, später dann als Lager eines Bauunternehmens. Heute wohnen Dr. Beate Burkhart und Felix Fröde hier auf 135 Quadratmetern, plus Holz-Terrasse und gepflastertem Hof mit Nebengebäude.

Nach Waschenbach kamen die beiden eher zufällig – das leerstehende Gebäude mit seinen Möglichkeiten, etwas ganz Eigenes zu schaffen, reizte sie. Im Spätsommer 2018 begann das Entkernen, Trocknen, Abtragen, schon Ende 2019 wurde eingezogen, seit 2021 ist auch der Außenbereich fertig. Und obwohl sie vorher viele Jahre in Los Angeles gelebt hatten, waren sie vom Dorfleben sofort überzeugt.

Dass ihre Grundidee so gut funktioniert – diese Kombination aus Alt und Neu – macht die beiden besonders froh. Zum Beispiel die moderne Stahltreppe und die zweihundert Jahre alten Bruchsteine: Es passt perfekt zusammen.

„Am Anfang haben sich alle gewundert, was wir uns da antun. Und jetzt freuen sie sich mit uns über das tolle Ergebnis.“

Felix Fröde, Waschenbach



Die Stahltreppe, das verbindende Element – aus 8 mm gekantetem Stahlblech konstruiert.



Einzelnen aufbereitet und wiederverwendet: Die Pflastersteine im Hof stammen von einer alten Otzberger Straße.

„Lieben Dank an unsere tollen Nachbarn, die unsere Baumaßnahmen so geduldig ertragen haben!“

Felix Fröde

Überhaupt war es ein Anliegen, die alten Baumaterialien wiederzuverwenden und so kamen auch Balken aus der alten Scheune, Ziegelsteine aus dem alten Giebel und sogar Pflastersteine aus Otzberg zum Einsatz. Das war zwar aufwändig und mit viel Handarbeit verbunden, doch das Ergebnis belohnt.

Natürlich gab es einige Herausforderungen zu meistern. Eine davon war die Grenzbebauung auf zwei Seiten bei einem kleinen Hof. Eine andere die hohe Feuchtigkeit im Mauerwerk, die es nötig machte, das Gebäude erst einmal trockenzulegen und die Bruchsteine anschließend komplett neu zu verfugen.

Wertvolle Unterstützung kam dabei von allen Seiten: Vom Statiker und vom lokalen Bauhandwerker, die ihre Ideen eingebracht haben, mit erfahrem Auge und Liebe zum Detail. Von der zuständigen Beraterin des Landkreises, die sich interessiert gekümmert hat und flexibel auf die unweigerlichen Planänderungen reagierte. Und auch von den Waschenbachern, bei denen zum Beispiel die originalen Holzbalken, Bruch- und Ziegelsteine zwischengelagert werden durften, weil der eigene Hof dafür zu klein war.



Früher

erbaut um 1800,
Scheune mit Ziegenstall



Heute

seit 2019 Einfamilienhaus
mit 135 qm Wohnfläche
plus Terrasse und Hof mit
Nebengebäude



Besonderheiten

Photovoltaik-Anlage auf der
Rückseite des Gebäude,
Luftwärme-Pumpe als
Heizung, Wiederverwendung
alter Baumaterialien



Förderung durch Dorf-
und Regionalentwicklung
für: Umbau der historischen
Scheune zu Wohnzwecken,
Wiedererrichtung des orts-
typischen Nebengebäudes,
Umgestaltung der orts-
typischen Freifläche mit
Mauern und Tor

Stand: 2019



Beispielhaft: Rückbau/Neubau

im Ortskern von Neutsch/Modautal

Aus einer denkmalgeschützten Hofreite entstehen zwei Wohngebäude – und dabei kommen nur natürliche und ökologische Materialien zum Einsatz. Zwei Familien stemmen das Projekt gemeinsam, mit viel Eigenleistung und viel Unterstützung der Behörden.



Stand 2021

Wie in alten Zeiten: Natürliche Materialien und Bauweise

Entdeckt wurde die alte Hofreite – beziehungsweise das, was von ihr noch übrig war – von Sandra Oehlschläger bei einem Besuch in Neutsch. Sie war begeistert vom Potenzial des Geländes, sah aber auch den nötigen Aufwand und hatte daher die Idee, sich mit einer zweiten Familie zusammenzutun. Gemeinsam konnte man das Anwesen 2019 kaufen, erklärtes Ziel war dabei eine ökologische und ortstypische Bauweise.

Seit April 2021 leben Sandra Oehlschläger und Florian Kantz mit ihren Kindern dort, wo früher das Haupthaus stand – das vorgesezte originale Fachwerk zeigt nach außen die ursprüngliche dorfrprägende Fassade, aber die Substanz ist komplett neu.

Ebenso im ehemaligen Nebengebäude, in dem früher Stallungen und Wirtschaftsräume untergebracht waren: Hier wohnen seit Dezember 2020 Elisabeth Wagner und Michael Kreutzer samt Kindern in einem modern ausgestalteten Haus – und die alte Natursteinmauer zeugt von der jahrhundertelangen Geschichte.

„Unsere Ansprechpartnerin für das Förderprogramm war immer für uns da und hat uns großartig beraten. Wir sind wirklich dankbar für diese kompetente Betreuung.“

Michael Kreutzer, Neutsch



Gestaltet mit natürlichen Materialien und großem persönlichen Einsatz.



Laut Gutachten wurde das Holz dieses Balkens 1808/1809 geschlagen – hier lebt also über 200 Jahre Geschichte.

„Schon am Abend nach dem Einzug haben wir uns gefühlt, als hätten wir nie woanders gewohnt.“

Sandra Oehlschläger, Neusch

Der Innenausbau beider Gebäude erfolgte nach ökologischen Kriterien, es wurde beispielsweise mit Lehmputz und Kalkputz gearbeitet, ganz wie früher. Auch der Holzfußboden entstand in alter Bauweise: Anstatt mit Estrich, wie es heute üblich ist, erstellte man eine Holzbalkenunterkonstruktion, gedämmt mit Hanf. Nicht nur baubiologisch, sondern auch optisch sollte der ursprüngliche Charakter beibehalten werden und das wird überall sichtbar – angefangen bei den Fliesen bis hin zur Haustüre.

So gut gelungen ist das Ganze dank kompetenter Unterstützung der Denkmalschutzbehörde, die bei der ortstypischen Gestaltung beriet. Oder ihren Spielraum nutzte und zum Beispiel Schleppgauben genehmigte, um im Nebengebäude mehr Licht zu schaffen. Genau wie die Beraterin für das Förderprogramm Dorfentwicklung, die das Projekt mit viel Interesse und großer Flexibilität betreute, zeitlich wie inhaltlich.

Das ganze Dorf freut sich heute, wie wohnlich und ansehnlich das denkmalgeschützte Objekt geworden ist. Ohnehin sind die Neuen mit offenen Armen aufgenommen worden, Nachbar*innen kamen schon in der Bauphase mit eingelegten Gurken und auch mal eben mit dem Traktor, wenn es aussah, als würde Hilfe gebraucht.



Früher

erbaut um 1810,
Hofreite



Heute

Wohnfläche von 180 qm
im Haupthaus und
100 qm Einliegerwohnung
plus 230 qm im Neben-
gebäude, viel Außenfläche



Besonderheiten

gemeinschaftliches Projekt
von zwei Familien, Innenaus-
bau komplett ökologisch



Förderung durch Dorf-
und Regionalentwicklung
für: Ausbau Wohnhaus
und Gestaltung Hoffläche
in denkmalgeschützter
Gesamtanlage, Wieder-
errichtung Torhaus

Konkrete Schritte planen – mit professioneller Beratung und Unterstützung

Fragen kostet nichts: Die Fachleute im Rathaus und im Landratsamt helfen

Sie sind interessiert am Bauen im Ortskern? Oder bereit, ein Gebäude oder ein Grundstück zur Verfügung zu stellen? Dann haben Sie sicher viele Fragen. Bitte wenden Sie sich direkt in Ihrer Stadt oder Gemeinde an die Mitarbeiter*innen der Abteilung Bauen – sie sind Ihre ersten Anlaufstellen, vermitteln Kontakte und kennen die Möglichkeiten.

Sie möchten bauen? So finden Sie den passenden Ort im Ort:

In unseren Gemeinden gibt es ein Potenzialflächenkataster für das Bauen im Ortskern. Sämtliche Baulücken, zusätzlich bebaubaren Grundstücke und Leerstände sind dort digital erfasst. Aufgrund des Datenschutzes sind diese Infos nicht öffentlich zugänglich, aber: Die Fachabteilung Bauen in Ihrer Gemeinde hat den Überblick, wo und wie gebaut werden darf und was dabei zu berücksichtigen ist. **Lassen Sie sich beraten!** Konkrete Angebote gibt es außerdem im sogenannten Kommunalen Immobilienportal (KIP):

 <https://ladadi.kip.net>

Hier finden Sie weitere Unterstützung:

Grundsätzlich können Sie sich immer an die zuständigen Personen in Ihrer Gemeinde, in den Fachstellen des Landkreises und beim Regionalmanagement wenden – **dort berät man Sie gerne!**

Hilfreich sind auch Leitfäden in Bauherren-Handbüchern: Sie zeigen die typischen Phasen eines Bauvorhabens und vermitteln so einen ersten Überblick von dem, was auf Sie zukommt. Zum Beispiel: „Mehr wissen heißt weniger Ärger“ unter

 www.diearchitekten.org

 www.sanierungsleitfaden-bw.de (Leitfaden Gebäudesanierung)

Sobald Sie konkreter wissen, was Sie bauen oder sanieren möchten, wenden Sie sich an die Bauaufsicht des Landkreises, hier lässt sich klären, was nach dem Baurecht möglich ist:

Bauaufsicht:

Standort Kreishaus Darmstadt

 06151 881-2341

 bauaufsicht@ladadi.de

 www.ladadi.de/bauen-umwelt/bauaufsicht



Sie überlegen, Ihr Grundstück anzubieten? So treffen Sie die richtige Entscheidung:

Klären Sie für sich, wo und wie sie künftig wohnen möchten: Ist auch auf lange Sicht mit Haus und Garten alles zu schaffen oder wäre weniger Platz eigentlich besser? Gibt es im Ort eine barrierefreie Wohnung, die Sie später mal beziehen könnten oder ist es sinnvoll im eigenen Haus umzubauen? Wie steht die Familie dazu und wie macht es ihr Freundeskreis?

Die Fachabteilungen Bauen und Soziales in Ihrem Rathaus informieren Sie gern über die Möglichkeiten im Ort.

Falls Sie auch offen sind für andere Wohnformen, zum Beispiel Gemeinschaftliches Wohnen, **finden Sie hier Infos und Austausch:**

Netzwerk Runder Tisch Anders Wohnen beim Regionalmanagement:

Standort Kreishaus Dieburg

☎ 06071 881-2067
✉ regionalmanagement@darmstadt-dieburg.de

🌐 www.wohnprojekte-portal.de
🌐 www.wohnungsanpassung-bag.de

Wenn Sie selbst bauen, kaufen, barrierefrei (um)bauen möchten – das ist Ihre Anlaufstelle für Fragen rund um Wohnungsbauförderung und Modernisierung:

Wohnbauförderungsstelle:

Standort Kreishaus Dieburg

☎ 06151 881-1140
✉ wohnbaufoerderung@ladadi.de

Hier finden Sie weitere Unterstützung:

Wenn Sie Ihr Grundstück oder Ihr Haus verkaufen möchten, dann informieren Sie die Fachabteilung Bauen in Ihrem Rathaus – dort werden alle Angebote in eine digitale Übersicht aufgenommen und mit den Gesuchen von Bauwilligen zusammengebracht. Nutzen Sie auch das sogenannte Kommunale Immobilienportal (KIP) für Angebote im Ort:

🌐 <https://ladadi.kip.net>

Baurechtliche Vorgaben für das jeweilige Grundstück lassen sich auch digital abrufen und in einer Karte darstellen: Schauen Sie im BürgerGIS, dem geographischen Informationssystem des Landkreises Darmstadt-Dieburg unter „Bauen, Umwelt“.

🌐 www.ladadi.de/bauen-umwelt
(Klicken Sie hier auf den Button "BürgerGIS")

Ob ein Gebäude als Kulturdenkmal oder als Teil einer Gesamtanlage (Ensembleschutz) unter Denkmalschutz steht, erfahren Sie bei der Fachabteilung für Denkmalschutz des Landkreises. Die Fachabteilung beantwortet Fragen rund um den Denkmalschutz und berät zu Sanierungsmaßnahmen und Fördermöglichkeiten.

Denkmalschutz:

Standort Kreishaus Darmstadt

☎ 06151 881-2331
✉ denkmalschutz@ladadi.de

Kosten kalkulieren – Fördermöglichkeiten kennen und nutzen

Es tut sich was: Fragen Sie nach finanzieller Unterstützung!

Das Land Hessen und der Landkreis Darmstadt-Dieburg haben einiges auf den Weg gebracht, um Ortskerne zu stärken: Die Programme zur Dorfentwicklung, Städtebauförderung, kommunale Anreize und Regionalentwicklung bieten aktuell die wichtigsten Fördermöglichkeiten für private Bauinteressierte.



An der Mollau | Ober-Ramstadt



Ortsmitte | Ober-Klingen



Altes Rathaus | Hergershausen

Information ist Geld wert! Fragen Sie Ihre Fachabteilung Bauen in der Gemeindeverwaltung, ob die Gemeinde ein Förderschwerpunkt für Dorfentwicklung oder für Städtebauförderung ist. Manche Kommunen bieten auch eigene finanzielle Anreize für Bauen im Bestand.

Oder wenden Sie sich direkt an die Fachabteilung für Dorf- und Regionalentwicklung des Landkreises: Hier gibt es umfassende Informationen über Fördermöglichkeiten und darüber hinaus betreut und unterstützt man Sie beim Entwickeln Ihrer Ideen und Sie werden fachlich top beraten.

Dorf- und Regionalentwicklung:
Standort Kreishaus Dieburg

☎ 06151 881-2110
✉ dere@ladadi.de

Förderungen sind teils auch mit bestimmten Anforderungen gekoppelt, es wird beispielsweise eine regional-typische Bauweise und Qualität angestrebt. Die Grundlagen dazu finden Sie in der Broschüre Bauen im ländlichen Raum – hier als PDF zur Ansicht:

📄 www.umweltministerium.hessen.de

„Wir hatten eine hervorragende Beratung, unsere Ansprechpartnerin war selbst ganz begeistert von unserem Projekt und hat uns mit großem persönlichen Interesse begleitet.“

Felix Fröde, Waschenbach

„Unsere Handwerker sind alle hier aus der Nähe – es war uns wichtig, dass die Förderung wieder dort landet, wo sie herkommt.“

Michael Kreutzer, Neutsch



Bei Bauvorhaben, die mit Existenzgründung oder Unternehmensentwicklung verknüpft oder für die Öffentlichkeit zugänglich sind, gibt es in einigen Kommunen des Landkreises auch Förderung aus dem LEADER-Programm. Die aktuelle Gebietskulisse und Förderkonditionen erfahren Sie vom Regionalmanagement Darmstadt-Dieburg.

Regionalmanagement Darmstadt-Dieburg:

Standort Kreishaus Dieburg

- ☎ 06071 881-2067
- ✉ regionalmanagement@darmstadt-dieburg.de
- 🌐 www.region-darmstadt-dieburg.de

Beratung und Unterstützung in allen Fragen finden Sie bei der Fachabteilung Bauen Ihrer Kommune und bei den Fachstellen im Landratsamt.

Stichwort Klimaschutz: Das Land Hessen hat vielfältige Fördermaßnahmen entwickelt, um Energie zu sparen und das Klima zu schonen. Auch für Altbauten kann man finanzielle Unterstützung beantragen – für energetische Sanierung und Modernisierung oder für Photovoltaikanlagen. Beratung zu den aktuellen Programmen erhalten Sie von der Landesenergieagentur Hessen, kurz LEA, und vom Klimamanagement des Landkreises.

Klimamanagement des Landkreises:

Standort Kreishaus Dieburg

- ☎ 06151 881-1016
- ✉ energie@ladadi.de

LEA Hessen :

Wiesbaden

- ☎ 0611 95017-8400
- ✉ lea@lea-hessen.de
- 🌐 www.lea-hessen.de

Herausgeber:

Kreisausschuss
des Landkreises Darmstadt-Dieburg
Fachbereich Wirtschaft, Standort- und Regionalentwicklung
Jägertorstr. 207 | 64289 Darmstadt



06151 881-1016



wirtschaft@ladadi.de



www.ladadi.de

Grafik: 3f design, Darmstadt

Text: Blanktext, Darmstadt

Fotos: Patrick Liste (Seite 3) | Michael Falk (Seite 5)
Renate Weber (Seite 14, klein)
Christoph Rau, Darmstadt (alle anderen)



Historische Scheune | Waschenbach



Gefördert durch
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die
Entwicklung des ländlichen Raums:
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete



HESSEN



Mitfinanziert durch
das Land Hessen im Rahmen des
Entwicklungsplans für den ländlichen Raum
des Landes Hessen 2014 – 2020



Dieser Code führt Sie direkt zum
ELER-Programm des hessischen
Ministeriums für Umwelt,
Klimaschutz, Landwirtschaft
und Verbraucherschutz