

GEMEINDE GUTENZELL-HÜRBEL | ENTWICKLUNGSPROGRAMM LÄNDLICHER RAUM (ELR)

BÜRGERINFORMATION IM ORTSTEIL HÜRBEL

BÜRGERINFORMATION PROGRAMM

1. Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum

- Ziele, Förderschwerpunkte, Fördergrundsätze und Fördersätze

2. Entwicklungskonzept

- Fotodokumentation und Entwicklungshistorie
- Bestandsanalyseplan: Gebäudezustand und Entwicklungspotenziale
- Maßnahmenplan und Förderbeispiele

3. Umgesetzte Beispiele

4. Informationen zur Antragstellung

5. Fragen und Diskussion

ENTWICKLUNGSPROGRAMM LÄNDLICHER RAUM

ZIELE IN LÄNDLICH GEPRÄGTEN GEMEINDEN

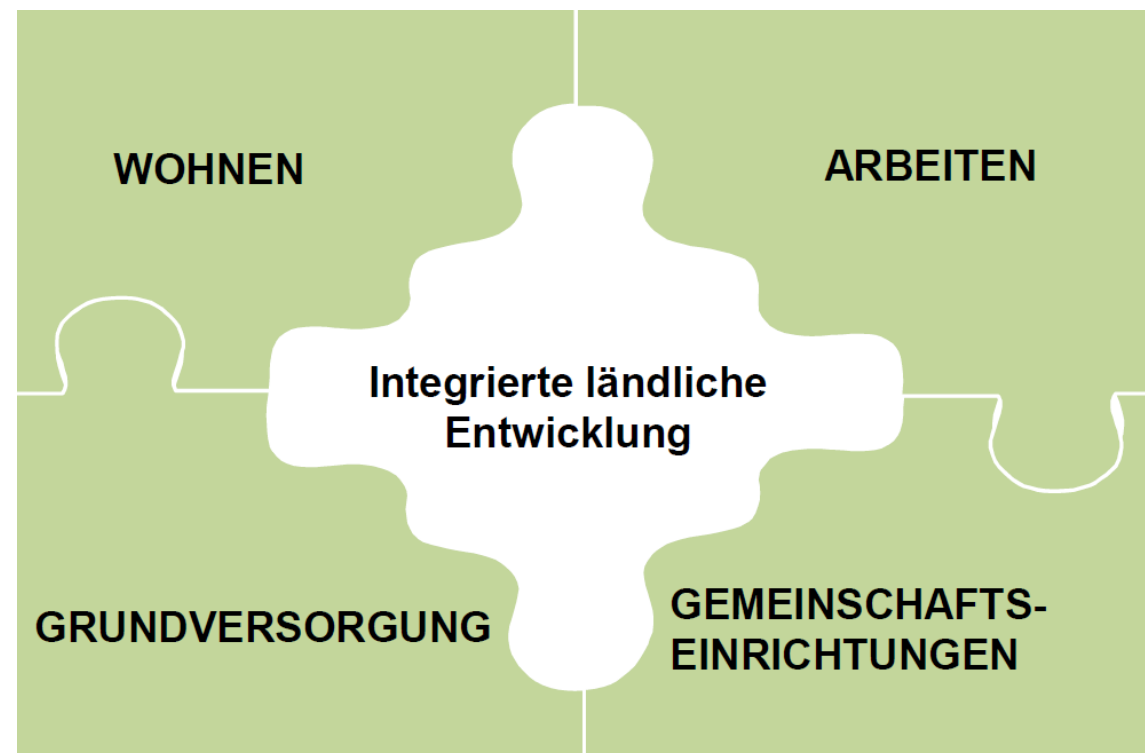
- Eine nachhaltige Strukturverbesserung des Ortes
- Die Lebens- und Arbeitsbedingungen verbessern
- Der Ort entsprechend seiner jeweiligen Eigenart entwickeln
- Der Abwanderung aus dem ländlichen Raum entgegenwirken
- Der Strukturwandel in der Landwirtschaft abfedern
- Ein schonender Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen



Wir lassen die Zukunft im Dorf

ENTWICKLUNGSPROGRAMM LÄNDLICHER RAUM

ÜBERSICHT FÖRDERSCHWERPUNKTE



ENTWICKLUNGSPROGRAMM LÄNDLICHER RAUM

FÖRDERSCHWERPUNKT WOHNEN

Schaffung von neuem Wohnraum innerhalb der historischen Ortslage durch

- Umnutzung (z.B. ehemalige Scheunen, Dachausbau, Nebengebäude)
- ortsbildgerechte Neubebauung in Baulücken

Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse durch

- umfassende Wohnungsmodernisierung

Verbesserung des Wohnumfelds

ENTWICKLUNGSPROGRAMM LÄNDLICHER RAUM

WEITERE FÖRDERSCHWERPUNKTE

Grundversorgung

- Sicherung der Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen

Gemeinschaftseinrichtungen

- Schaffung und Anpassung von Einrichtungen zur Förderung des Gemeinschaftslebens

Arbeiten

Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen in kleinen und mittleren Unternehmen

- Reaktivierung von Gewerbebrachen

ENTWICKLUNGSPROGRAMM LÄNDLICHER RAUM

FÖRDERVORAUSSETZUNGEN

- Das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz veröffentlicht jährlich eine Ausschreibung für ein Jahresprogramm
- Städte und Gemeinden bewerben sich über den Landkreis und das Regierungspräsidium um die Aufnahme von Vorhaben in das ELR- Programm
- Voraussetzung für die Aufnahme in das Programm ist die Darstellung der strukturellen Ausgangslage, der Entwicklungsziele und ein Maßnahmenplan (Entwicklungskonzept)
- Förderfähig sind strukturverbessernde Maßnahmen, die zu einer ganzheitlichen und nachhaltigen Strukturverbesserung führen und einen Beitrag zur Innenentwicklung und Stärkung der Ortskerne leisten.

ENTWICKLUNGSPROGRAMM LÄNDLICHER RAUM

ART DER ZUWENDUNG

- Die Zuwendung erfolgt als Anteilsfinanzierung
- Sie wird gewährt in Form eines Zuschusses
- Es gelten Förderhöchstbeträge
- Zuwendungen werden ab 5.000,-€ gewährt

ENTWICKLUNGSPROGRAMM LÄNDLICHER RAUM

KOMBINATION UND KUMULATION

Eine Kumulation mit Landesmitteln ist nicht möglich

- außer denkmalschutzbedingte Mehraufwendungen

Eine Kombination mit sonstigen Fördermitteln ist möglich

- zum Beispiel:
 - KfW - Mittel des Bundes: Heizung, Dämmung ...
 - ELR - Mittel des Landes: Fenster, Innenausbau ...
- Antragstellung für sonstige Fördermittel erst nach der Bewilligung des ELR-Antrags

FÖRDERMÖGLICHKEITEN IM RAHMEN DES ELR

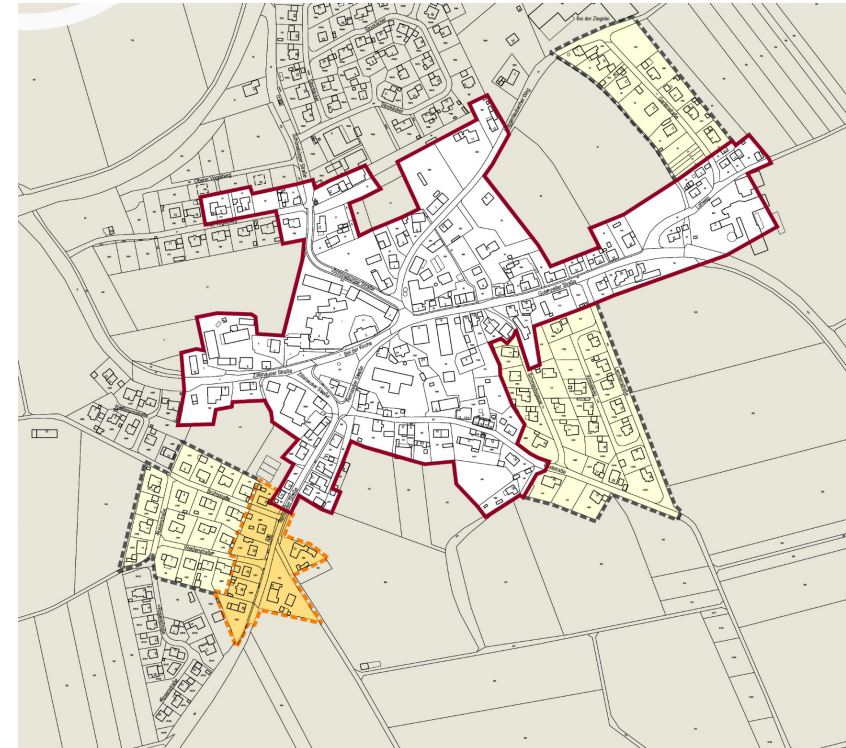
SCHWERPUNKT WOHNEN

Wo wird gefördert?

- historische Gebäude im Ortskern sowie Gebäude der 1960er und 1970er Jahre
- in der definierten Ortslage und den historischen Einzelhoflagen und Weilern

Was wird gefördert?

- Modernisierung
- Umbau
- Aufstockung



FÖRDERMÖGLICHKEITEN IM RAHMEN DES ELR

SCHWERPUNKT WOHNEN

Wie hoch ist die Förderung?

- in der Regel 30 % der förderfähigen Kosten
- für Modernisierungen bis zu **50.000,-€** je Wohneinheit
- bei einer Umnutzung bis zu **60.000,-€** je Wohneinheit
- Höchstbetrag für ein Vorhaben mit mehreren Wohnungen: **125.000,-€**
- 5 % Förderzuschlag für Projekte in Holzbauweise

abweichende Regelungen für Mietwohnungen

- Neubau von Gebäude in Baulücken bis zu **30.000,- €**

Voraussetzung: abgängige Bausubstanz, Eigennutzung, mind. 2 Wohnungen und Holzbauweise

- Neuordnung mit Baureifmachung von Grundstücken (Abbruch) bis zu **125.000,- €**

abweichende Regelungen für Unternehmen

FÖRDERMÖGLICHKEITEN IM RAHMEN DES ELR

SCHWERPUNKT WOHNEN

Welche Anforderungen müssen bei der Projektart „Modernisierung“ erfüllt sein?

- **umfassende** Gebäudemodernisierung
- mindestens 3 Gewerke:
 - energetische Gebäudesanierung zählt im ELR als **ein** Gewerk
 - mindestens zwei weitere Gewerke
- Photovoltaikanlagen sind nicht förderfähig
- bei Eigenleistungen werden nur Materialkosten gefördert

Beispiel einer umfassenden Modernisierung:

- energetische Gebäudesanierung
 - Dämmung des Daches
 - Dämmung der Fassade
 - Austausch der Heizung (nur erneuerbare Energieträger)
 - Erneuerung der Fenster
 - Erneuerung der Haustür
- Sanitärinstallation
- Elektroinstallation

= 3 Gewerke

FÖRDERMÖGLICHKEITEN IM RAHMEN DES ELR

SCHWERPUNKT GRUNDVERSORGUNG

Wo wird gefördert?

- auch außerhalb der definierten Ortslage (z.B. im Gewerbegebiet)

Was wird gefördert?

- Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen
- lokale Basisdienstleistungen

Wie hoch ist die Förderung?

- in der Regel bis zu 20% der förderfähigen Kosten
- bis zu 30 % für **Kleinstunternehmer**, max. 250.000,-€
- 5 % Förderzuschlag für Projekte in Holzbauweise

abweichende Fördersätze für mittlere Unternehmen

FÖRDERMÖGLICHKEITEN IM RAHMEN DES ELR

SCHWERPUNKT ARBEITEN

Wo wird gefördert?

- auch außerhalb der definierten Ortslage (z.B. im Gewerbegebiet)

Was wird gefördert?

- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in kleinen und mittleren Betrieben
- Verlagerung von Unternehmen aus Gemengelagen, Erweiterung und Neuansiedlung
- Umnutzung und Reaktivierung von Brachen

Wie hoch ist die Förderung?

- in der Regel bis zu 15 % der förderfähigen Kosten
- bis zu max. 250.000,-€
- 5 % Förderzuschlag für Projekte in Holzbauweise

abweichende Fördersätze für mittlere Unternehmen

FÖRDERMÖGLICHKEITEN IM RAHMEN DES ELR

SCHWERPUNKT GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Wo wird gefördert?

- in der definierten Ortslage und den historischen Einzelhoflagen und Weilern

Was wird gefördert?

- Modernisierung und Anpassung sowie Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen

Wie hoch ist die Förderung?

- in der Regel bis zu 40 % der förderfähigen Kosten
- bis zu max. 750.000,-€
- 5 % Förderzuschlag für Projekte in Holzbauweise

antragsberechtigt sind Gemeinden, Vereine und private Organisationen

FÖRDERMÖGLICHKEITEN IM RAHMEN DES ELR

GEBIETSKULISSE – WEILER UND HÖFE

Förderanträge können auch gestellt werden in

Weilern:

- Bollsberg
- Dissenhausen
- Niedernzell
- Weitenbühl
- Allmethofen
- Freyberg
- Simmisweiler
- Zillishausen

historischen Einzelhofanlagen:

- Mittelweiler
- Hardtacker
- Mahlmühle
- Reinhardhof
- Sägmühle
- in FS Arbeiten und FS Grundversorgung außerhalb des Sanierungsgebiets auch in Gutenzell

FÖRDERMÖGLICHKEITEN IM RAHMEN DES ELR

UNTERSCHIED ZUM SANIERUNGSGEBIET

Sanierungsgebiet

- nur in ausgewähltem Teilbereich des Ortes Förderung möglich (Sanierungsgebiet)
- Fördermittel begrenzt für die Gemeinde zur Verfügung, Eigenanteil Gemeinde 40%
- Förderung in der Regel für private Maßnahmen nur 15% der Kosten
- Für Maßnahmen der öffentlichen Hand besonders gut geeignet
- Rückzahlung von Ausgleichsbeträgen nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme möglich

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum

- Förderung im Ortskern sowie in Bereichen der 60er + 70er Jahre und Weiler + Höfe
- Landesmittel ohne Begrenzung pro Gemeinde, kein Eigenanteil Gemeinde
- Fördersätze für Privatpersonen bis zu 35% der Kosten
- für private Antragsteller besonders gut geeignet und relativ unbürokratisch
- keine Rückzahlung des Zuschusses erforderlich!



ENTWICKLUNGSKONZEPT

FOTODOKUMENTATION EINDRÜCKE AUS DEM ORT



FOTODOKUMENTATION

UMGEBAUTE GEBÄUDE UND POTENTIALE



FOTODOKUMENTATION

INNERÖRTLICHE GRÜNFLÄCHEN



FOTODOKUMENTATION SANIERTE GEBÄUDE



FOTODOKUMENTATION LEERSTEHENDE GEBÄUDE



FOTODOKUMENTATION LEERSTEHENDE GEBÄUDE



FOTODOKUMENTATION

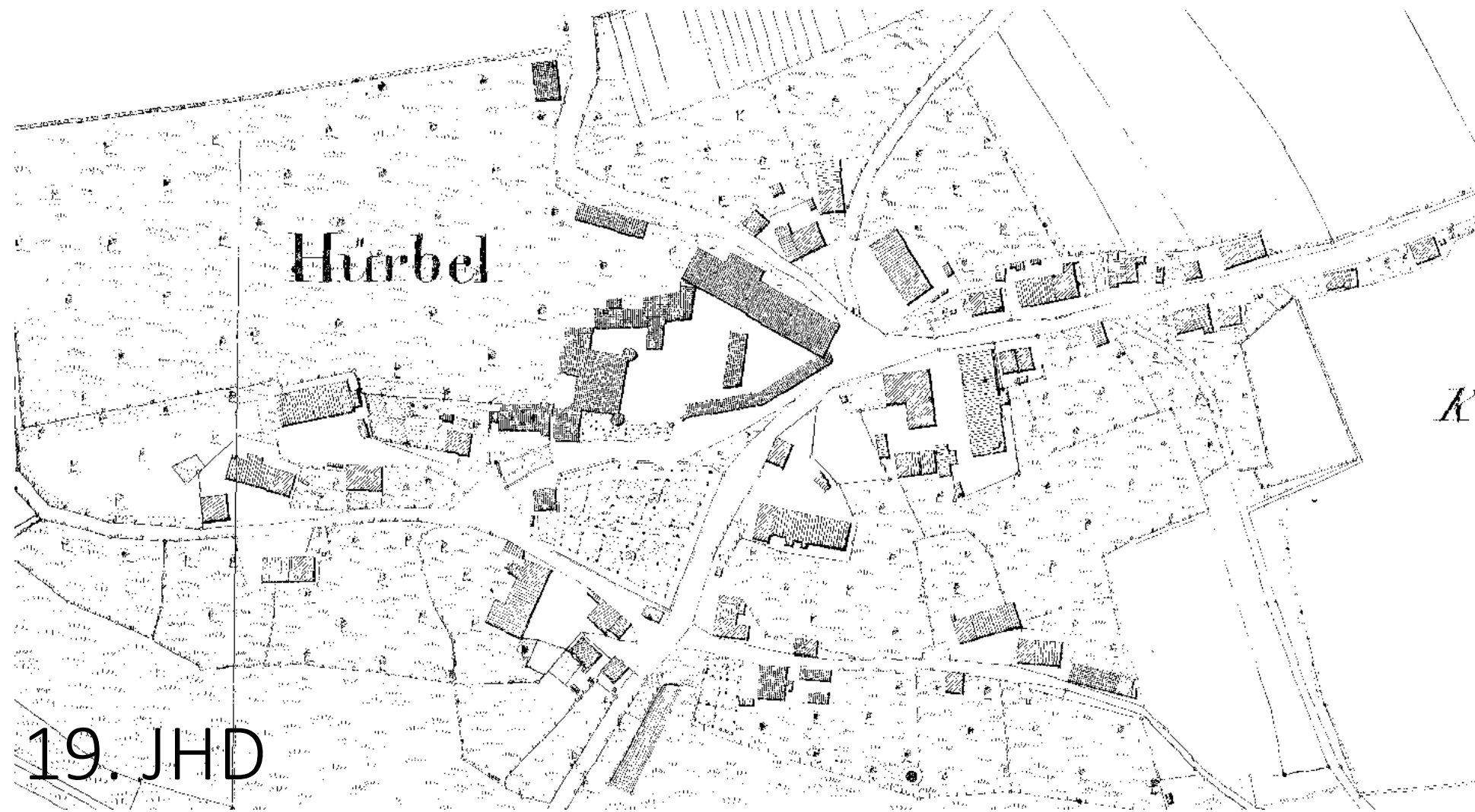
WEILER (BEISPIEL FREYBERG)



FOTODOKUMENTATION

WEILER (BEISPIEL BEI DER SÄGMÜHLE)







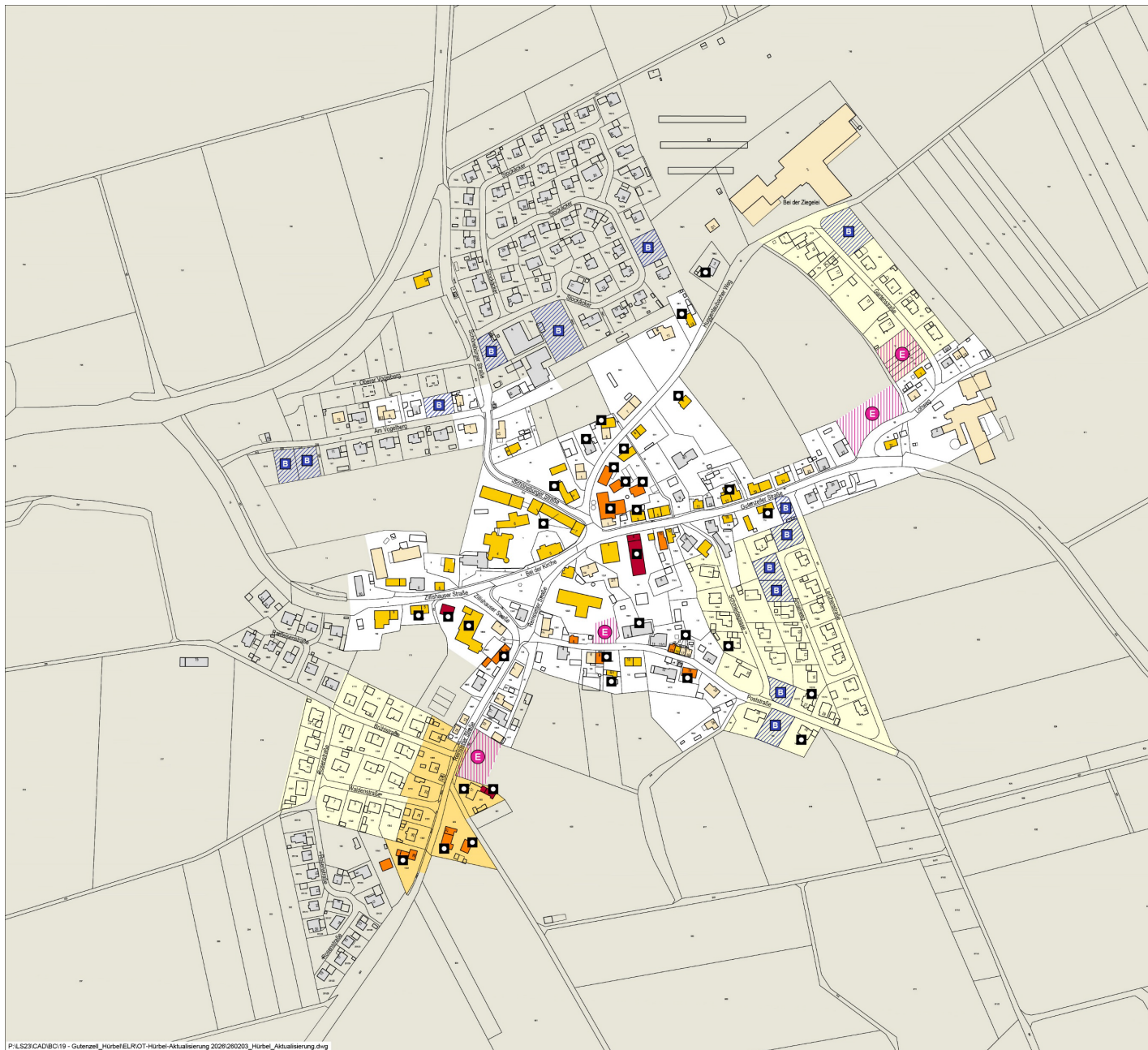
1968



1975



2025



P:\LS23\CAD\BC19 - Gutenzell_Hürbel\ELR\OT-Hürbel-Aktualisierung 2026\20203_Hürbel_Aktualisierung.dwg

Gemeinde Gutenzell-Hürbel Ortsteil Hürbel

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
Antragstellung für das Programmjahr 2027

Bestandsanalyse
Mängel und Konflikte / Potenziale

- Neubauten oder modernisierte Gebäude ohne erkennbare Mängel
- Gebäude mit geringen Mängeln
- Gebäude mit durchschnittlichen Mängeln
- Gebäude mit erheblichen Mängeln
- Gebäude mit substanziellen Mängeln, Erhalt fraglich
- Baulücke
- innerörtliche Entwicklungsfläche
- leerstehende / mindergenutzte Gebäude bzw. Gebäudeteile

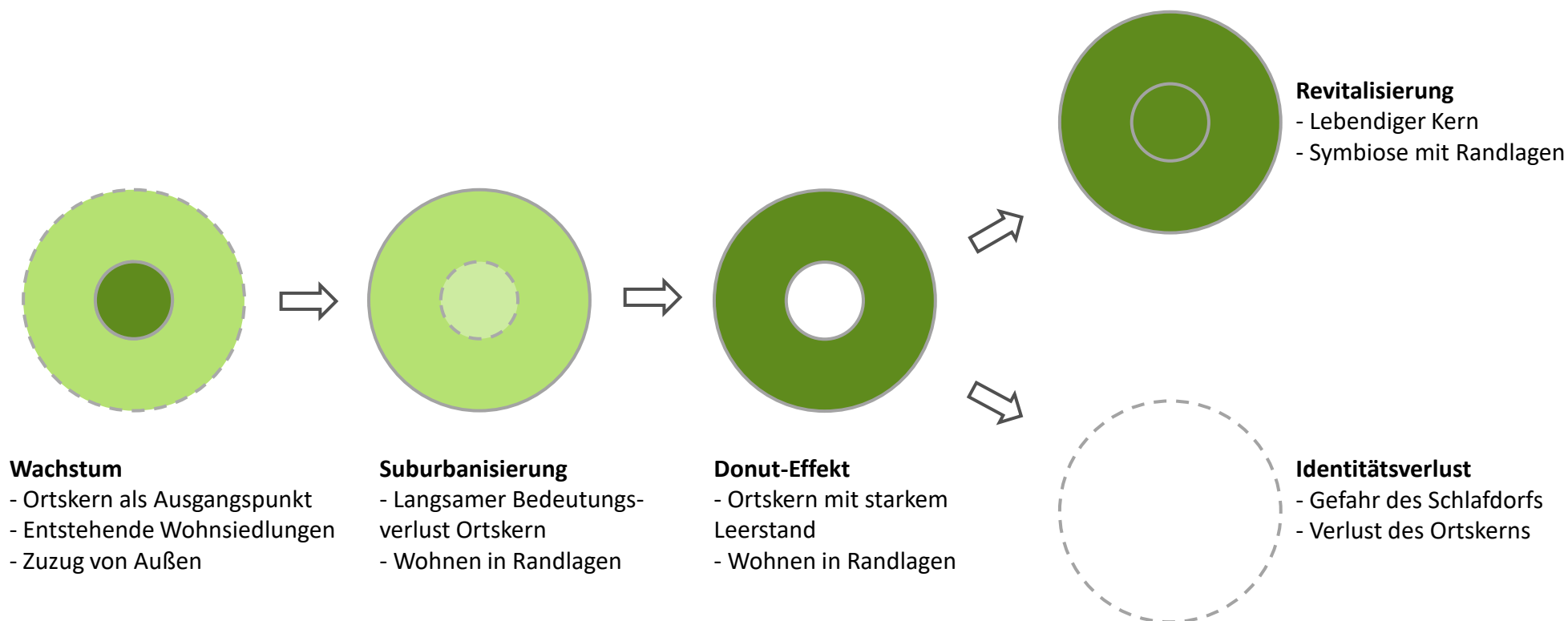


0 25 50 100
M 1:4000
Stuttgart
Februar 2026
Pikewisch / Ott / Overhoff

LSBW
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH
Herzogstraße 6A
70176 Stuttgart

RISIKEN DER ORTSENTWICKLUNG

DROHENDER DONUT-EFFEKT





MAßNAHMENPLAN

STRATEGISCHE INNENENTWICKLUNG

Neubaugebiete - Außenentwicklung

- Menschen wohnen und bauen gerne in Hürbel – sichtbar an den Neubaugebieten am Ortsrand
- Nachfrage für Bauplätze in Neubaugebieten besteht
- Das Einfamilienhaus ist nach wie vor Wunsch vieler Familien

Ortskern - Innenentwicklung

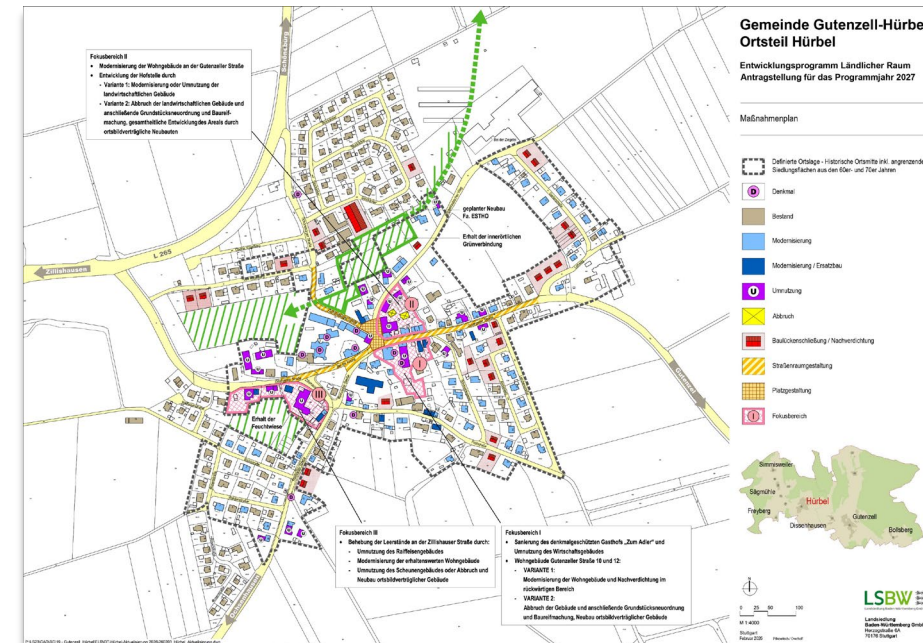
- Der Ortskern bietet ein hohes Flächenpotential – zentral gelegen, mitten in Hürbel
- Im Ortskern können Bauplätze entwickelt werden oder Gebäude umgenutzt werden
- Neubau eines Zweifamilienhauses in Holzbauweise förderfähig

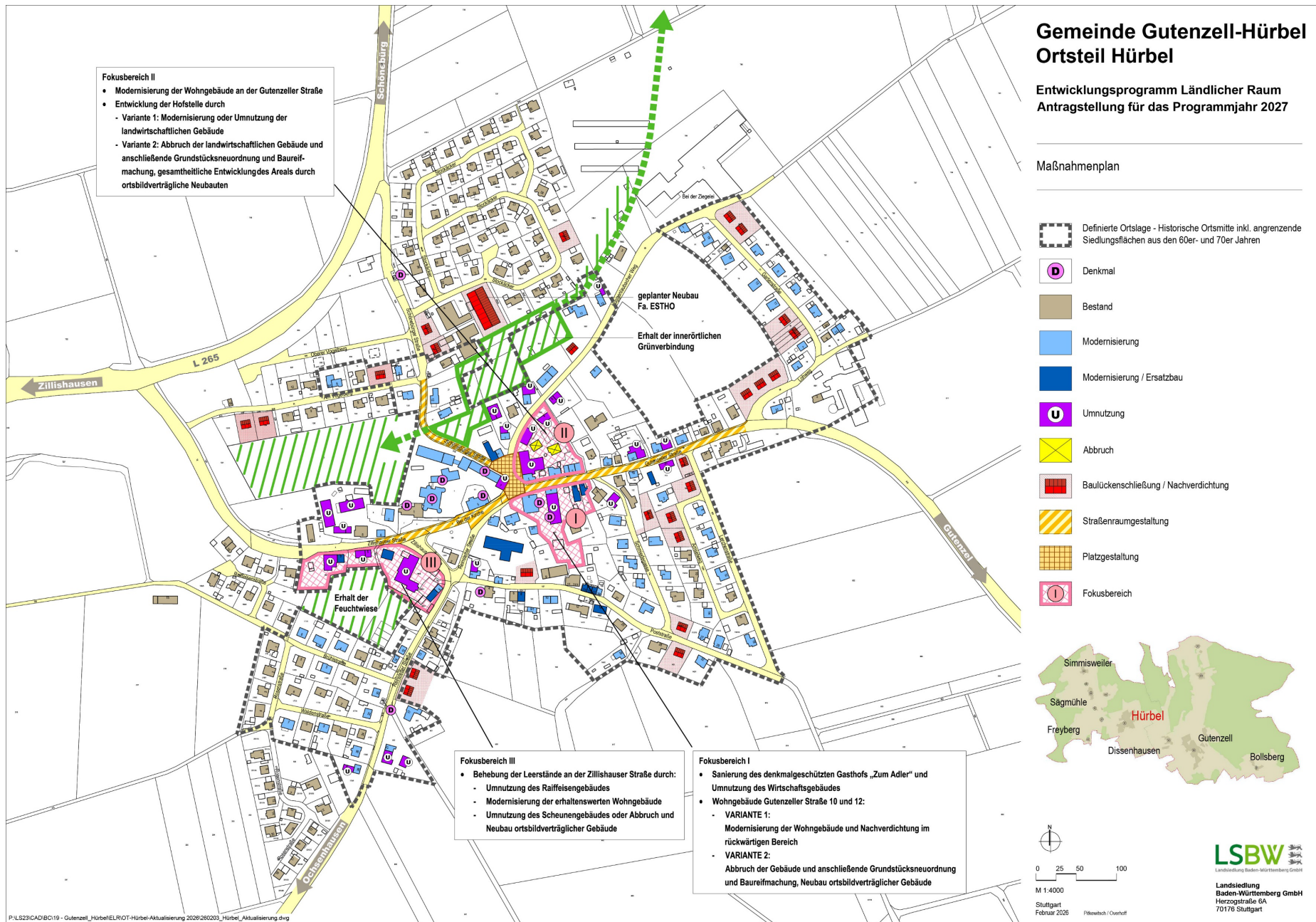
- **3 Fokusbereiche** im Entwicklungskonzept definiert, zahlreiche Möglichkeiten vorhanden, hohe Förderungen möglich!

MAßNAHMENPLAN

ZIELE & LEITBILDER DER ORTSENTWICKLUNG

- Ein Entwicklungskonzept bietet ein übergeordnetes **Leitbild**, das die langfristige **Vision** für die Entwicklung eines Gebiets beschreibt.
- Es definiert die **Ziele und Werte**, die durch die städtebauliche Entwicklung erreicht werden sollen.
- Die Maßnahmen sind als **Ideen** zu verstehen, wie die Ziele erreicht werden könnten. Es besteht keine Pflicht zur Umsetzung der Maßnahmen.
- Das Entwicklungskonzept ist Grundlage für ELR-Anträge.

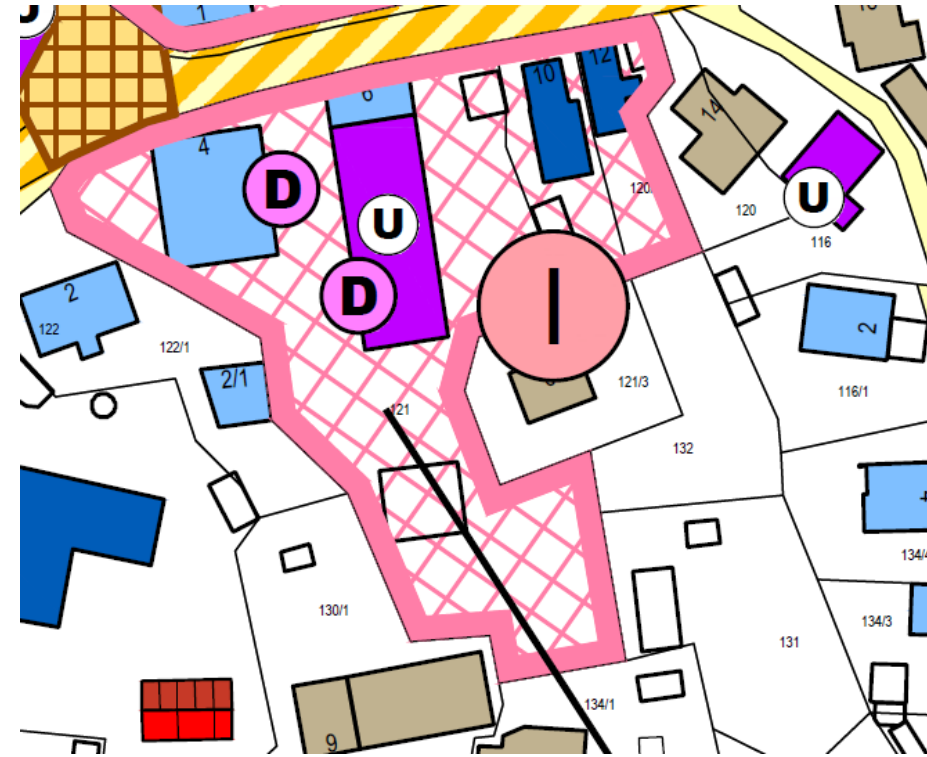




MAßNAHMENPLAN

FOKUSBEREICH I

- Sanierung des denkmalgeschützten Gasthofs „Zum Adler“ und Umnutzung des Wirtschaftsgebäudes
- Wohngebäude Gutenzeller Str. 10 und 12:
 - **Variante 1:** Modernisierung der Wohngebäude und Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich
 - **Variante 2:** Abbruch der Gebäude und anschließende Grundstücksneuordnung und Baureifmachung, Neubau ortsbildverträglicher Gebäude



BEISPIELE: FÖRDERUNG PRIVATER EIGENTÜMER

UMNUTZUNG EINES GEBÄUDES

Umnutzung eines Gebäudes (bisher keine Wohnung) zu Wohnzwecken

Nutzer	Fördersatz
Eigennutzung	30 % bis zu 60.000 € / Wohnung
Vermietung	15 % bis zu 250.000 € /Projekt

Umfassende Modernisierung eines Gebäudes

Nutzer	Fördersatz
Eigennutzung	30 % bis zu 50.000 € / Wohnung
Vermietung	10 % bis zu 250.000 € / Projekt



BEISPIELE: FÖRDERUNG PRIVATER EIGENTÜMER

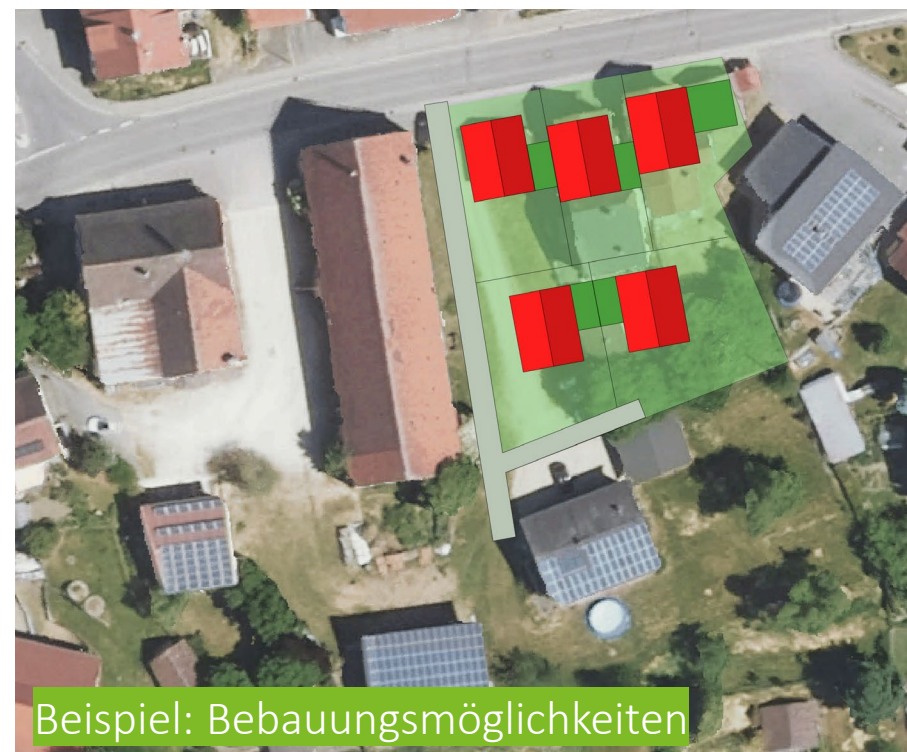
ABBRUCH UND NEUBAU VON GEBÄUDEN

Baureifmachung und Grundstücksneuordnung

Nutzer	Fördersatz
Eigennutzung	30 % bis zu 125.000 €
Verkauf nach Abbruch	15 % bis zu 250.000 €

Neubau eines Gebäudes

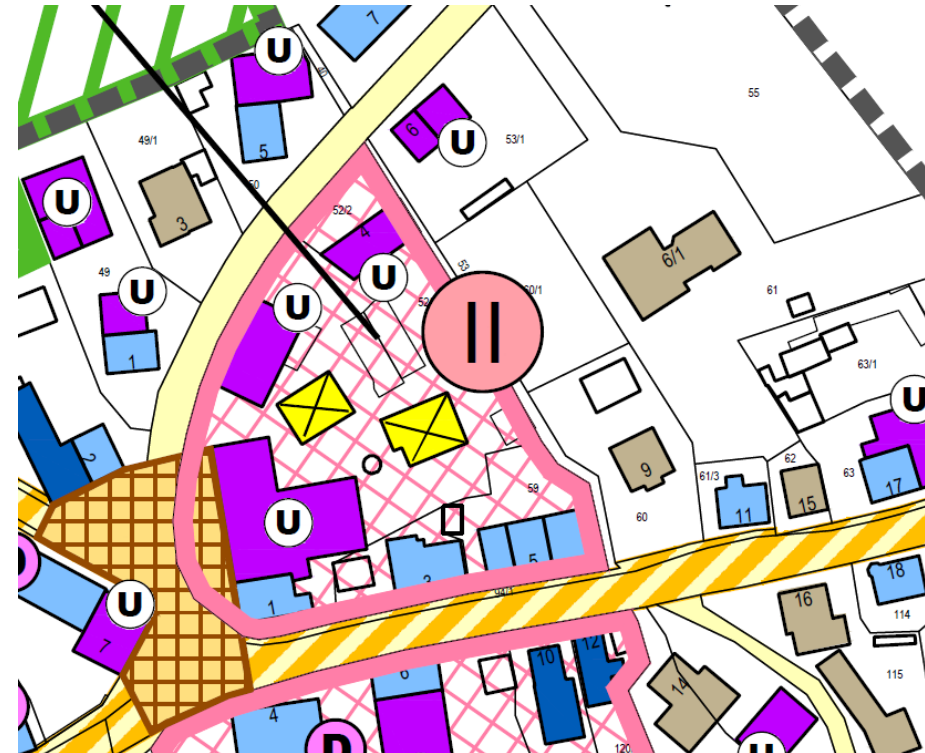
Nutzer	Fördersatz
Eigennutzung	30 % bis zu 30.000 €/Wohnung
Vermietung	nicht förderfähig



Beispiel: Bebauungsmöglichkeiten

INNENENTWICKLUNG FOKUSBEREICH II

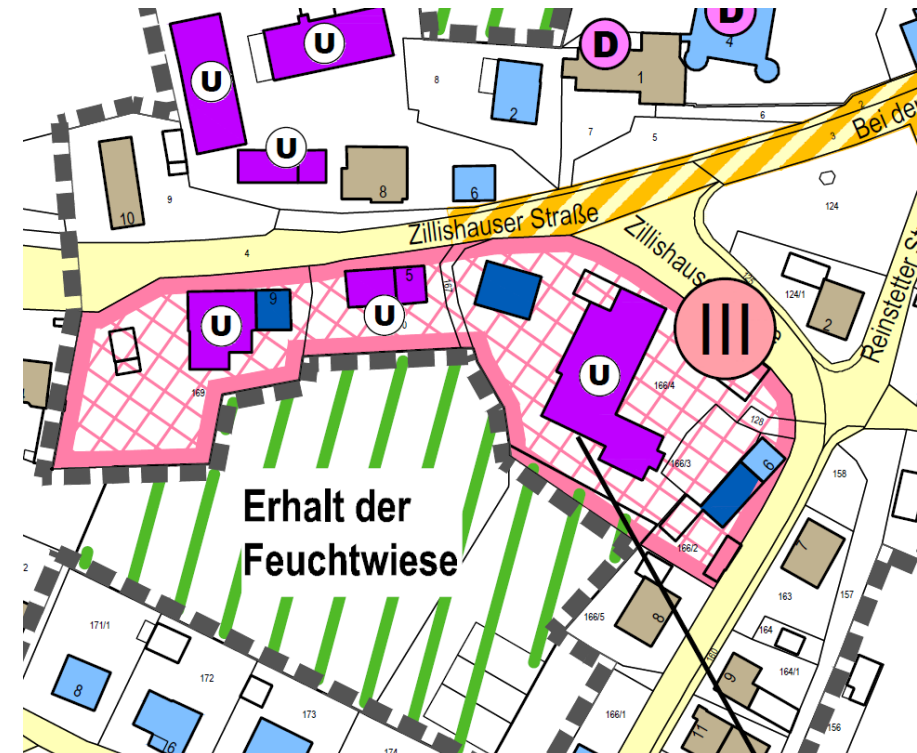
- Modernisierung der Wohngebäude an der Gutenzeller Straße
- Entwicklung der Hofstelle durch
 - **Variante 1:** Modernisierung oder Umnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude
 - **Variante 2:** Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäude und anschließende Grundstücksneuordnung und Baureifmachung, gesamtheitliche Entwicklung des Areals durch ortsbildverträgliche Neubauten



INNENENTWICKLUNG

FOKUSBEREICH III

- Behebung der Leerstände an der Zillishauser Straße durch:
- Umnutzung des Raiffeisengebäudes
 - Modernisierung der erhaltenswerten Wohngebäude
 - Umnutzung des Scheunengebäudes oder Abbruch und Neubau ortsbildverträglicher Gebäude



INFORMATIONEN ZUR ANTRAGSTELLUNG

ABLAUF EINER ELR-FÖRDERUNG

Interessenbekundung

- Bürgerinnen und Bürger melden sich bei der Gemeinde oder LSBW
- Einzelberatungen werden vereinbart

Konkretisierung der Planung durch den Eigentümer

- Einholen von Angeboten
- Fertigung von Plänen

Antragstellung im Herbst für das nächste Jahr

- Die Gemeinde stellt für ihre Bürgerschaft einen Sammelantrag
- Planunterlagen und Kostenschätzung für jeden Antrag einzureichen, interne Abgabefrist 01.08.
- Frist zur Antragseinreichung Ende September 2026

Entscheidung über die Bewilligung

- Das Ministerium entscheidet über die Bewilligung einzelner Maßnahmen

Bewilligung

- Bewilligung erfolgt im Frühjahr des folgenden Jahres
- **WICHTIG:** bis dahin darf mit der Maßnahme nicht begonnen werden
- Baubeginn innerhalb des Bewilligungsjahres (s. Förderbescheid)

IHRE ANSPRECHPARTNER KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE.

Thomas Jerg

Bürgermeister

Gemeinde Gutenzell- Hürbel

Telefon: 07352 9235-15

E-Mail: jerg@gutenzell-huerbel.de



Stefan Pitkewitsch

Projektleiter

Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung

Telefon: 0711 6677-3208

E-Mail: stefan.pitkewitsch@landsiedlung.de