



MARKT
THALMÄSSING

Exposé

Flächenentwicklung für bedarfsgerechte Wohnformen



Markt Thalmässing

Stettener Straße 26

91177 Thalmässing

Tel.: 09173 / 909 10

info@thalmaessing.de

Einleitung

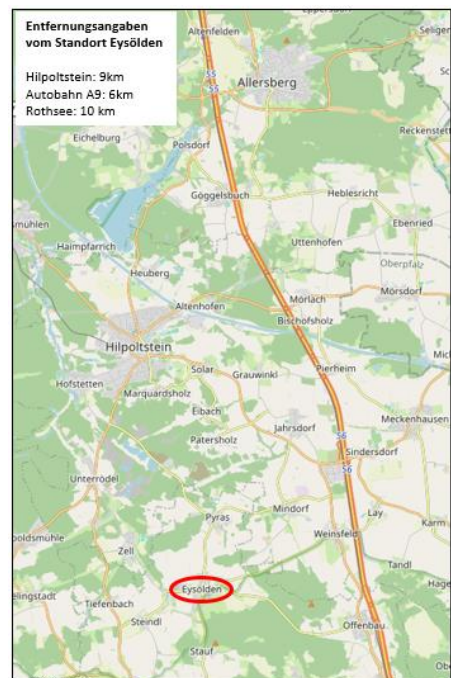
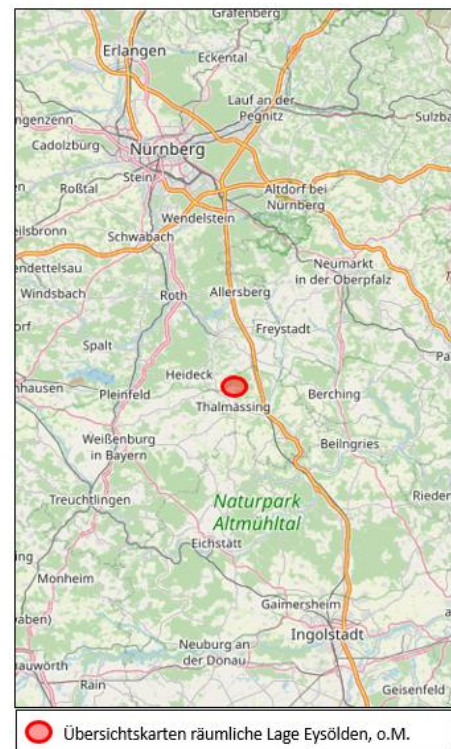
Auf dem dem Areal einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle im Gemeindeteil Eysölden des Marktes Thalmässing soll die – nach dem bereits verwirklichten Rückbau der bestehenden maroden Bausubstanz – zur Verfügung stehende Potentialfläche zukunftsweisend und städtebaulich qualitativ entwickelt und bebaut werden. Das Quartier befindet sich im östlichen Bereich von Eysölden, einem Ortsteil des Marktes Thalmässing. Der Markt Thalmässing mit ca. 5.300 Einwohnern liegt im Landkreis Roth, Regierungsbezirk Mittelfranken, zwischen den Ballungsräumen Nürnberg und Ingolstadt.

Für die zur Verfügung stehende Fläche existieren Vorplanungen (Leistungsphase 1 und 2 nach HOAI), die insbesondere auch im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild sowie die Kubatur als Orientierungsgrundlage dienen sollen. Es gibt mehrere Varianten, auch mit entsprechenden ersten Grobkostenschätzungen bzgl. einer Verwirklichung.

Im Fokus der künftigen Bebauung stehen dabei im ländlichen Raum bedarfsgerechte Wohnraumangebote. Es sind Neubauten mit einem breiten Nutzungsspektrum vorstellbar, etwa von Mehrfamilienhäusern über gemeinschaftliche Wohnkonzepte bis hin zu barrierefreiem Wohnen oder betreuten Wohnformen. Der Gemeindeteil Eysölden liegt zwischen den Städten Nürnberg und Ingolstadt im Fränkischen Seenland, angrenzend an den Naturpark Altmühltal. Eysölden hat knapp 900 Einwohner, eine Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist in Form eines Lebensmittel Einzelhändlers möglich. Weiterführende Geschäfte und Dienstleistungen der Grundversorgung (z.B. Supermarkt, Discounter, Ärzte) sind im 5km entfernten Thalmässing zu finden, zusätzliches Versorgungsangebot in Hilpoltstein (ca. 13.000 EW, 8km).

Mit diesem Exposé will der Markt Thalmässing als Eigentümer der Fläche auf das vorhandene Potential aufmerksam machen, um interessierte und geeignete Partner zur Umsetzung (auch nur einzelner Bausteine) zu finden und diese unterstützen.

LAGE EYSÖLDEN



Entwicklungsfläche

Auf einem über 2.800qm großen Areal einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle in Eysölden steht eine Entwicklungsfläche für verschiedene Konzeptvarianten für die Bebauung mit unterschiedlichen Wohnformen auf der Fläche zur Verfügung.



Insbesondere auch vor dem Hintergrund einer zunehmenden Flächenversiegelung soll die zur Verfügung stehende Fläche nicht für Einfamilienhäuser, sondern für andere Wohnformen (z.B. Mehrfamilienhäuser, barrierearmes Wohnen oder auch Gemeinschaftswohnformen) zur Verfügung gestellt werden.

Gerade in diesen aufgezeigten Bereichen gibt es aktuell eine entsprechende Nachfrage sowie beachtliche Renditen.

Die bereits vorliegenden Konzeptvarianten sehen dabei eine Wohnbebauung mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss vor.

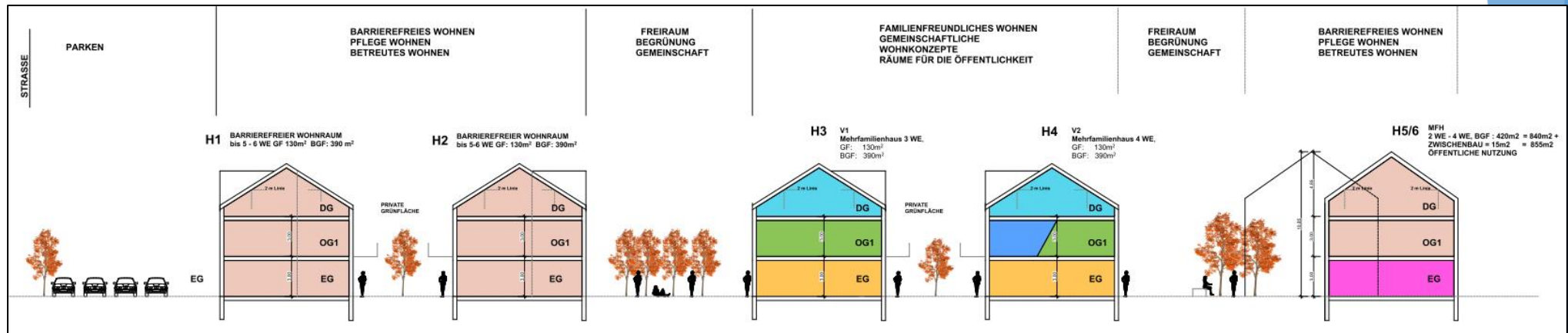
Eigentümer der Fläche ist der Markt Thalmässing, der diese gemeinsam mit geeigneten Partnern entwickeln und neuen sowie bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung stellen möchte. Grundsätzlich gibt es keine Einschränkungen einer Gesellschaftsform der möglichen Realisierungspartner.

Konzept der Bebauung



Für die spätere Bebauung sind bspw. die folgenden Wohnformen vorstellbar:

- **Barrierefreie Wohnangebote,**
- **Familienfreundliches Wohnen,**
- **Wohnen in
Gemeinschaftskonzepten,**
- **Mehrgenerationenwohnen,**
- **Betreutes Wohnen.**



Beispielhafte Konzeptvariante als denkbares Szenario einer Bebauung der Gesamtfläche:

WE = Wohneinheiten
 GF = Grundflächenzahl
 BGF = Bruttogeschossfläche

Haus 1 (H1): Barrierefreier Wohnraum für 5-6 WE

Haus 2 (H2): Barrierefreier Wohnraum für 5-6 WE

Haus 3 (H3): Familienfreundliches Wohnen, Gemeinschaftliches Wohnkonzepte mit 3 WE

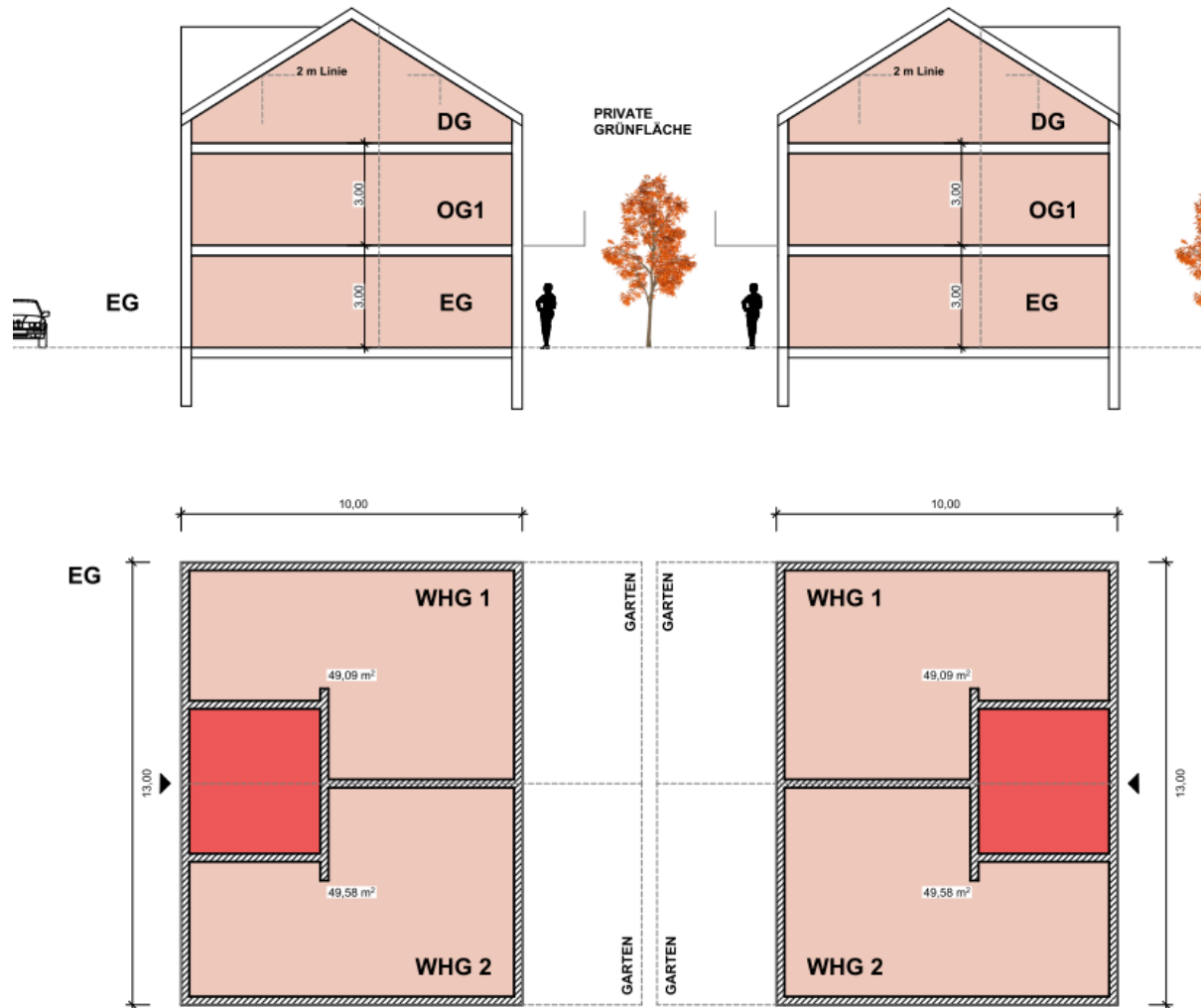
Haus 4 (H4): Familienfreundliches Wohnen, Gemeinschaftliches Wohnkonzepte mit 4 WE

H1 BARRIEREFREIER WOHNRAUM
bis 5 - 6 WE GF: 130m² BGF: 390m²

H2 BARRIEREFREIER WOHNRAUM
bis 5-6 WE GF: 130m² BGF: 390m²

KONZEPTVARIANTEN

Beispiel möglicher Flächenschnitte
für barrierefreien Wohnraum



Haus 5/6 (H5/6): Barrierefreies Wohnen, Betreutes Wohnen

Gibt es ggf. Fördermittel?

Diverse Programme der KfW:

www.kfw.de

Wohnungsbauförderung in Bayern:

www.stmb.bayern.de/wohnen

Förderungen des BAFA:

www.bafa.de/

Wohnungswesen Regierung von Mittelfranken:

<https://www.regierung.mittelfranken.bayern.de/aufgaben/40029/40088/gebaeude/index.html>

Beratung der Bayerischen Architektenkammer:

<https://www.beratungsstelle-barrierefreiheit.de/>

Bayerisches Wohnungsbauprogramm BayernLabo:

www.bayernlabo.de

Verbraucherzentrale Bundesverband:

www.baufoerderer.de

Energieberatung Landkreis Roth:

<https://www.landratsamt-roth.de/themen/bauen-wohnen/ena>

ALLGEMEINES

Es existiert eine Vielzahl unterschiedlicher Programme und staatlicher Unterstützung für Bauherren, wie etwa:

- Programme der KfW – Wohneigentum und energetische Sanierung,
- Bayerische Wohnungsbauprogramme und Wohnraumförderung,
- Barrierefreies Bauen und Förderung von barrierefreiem Wohnraum.

Es gilt aber immer den speziellen Einzelfall zu prüfen sowie entsprechende Vorgaben zu beachten, inwieweit ggf. eine Förderung in Anspruch genommen kann (z.B. rechtliche Vorgaben, Eigenbedarf, Mietwohnung, finanzielle Situation, u.a.).

Die Auflistung darf daher nur als ein allgemeiner Überblick verstanden werden, welche potentielle Unterstützungsmöglichkeiten es geben könnte.

Individuelle Einzelfallbetrachtungen müssen von den jeweiligen Fachstellen und Fördermittelgeber geprüft werden.

**Haben wir Ihr Interesse für
die Flächenentwicklung
geweckt?**

Haben Sie Fragen?

Weitere Informationen
erhalten Sie auf der
gemeindlichen Homepage
www.thalmaessing.de unter
der Rubrik Bauen und
Wohnen.

Gerne stehen Ihnen auch
unsere Mitarbeiter in der
Verwaltung des Marktes
Thalmässing unter der
Rufnummer 09173/909-10
oder per Email

info@thalmaessing.de

jederzeit gerne zur Verfügung.

WEITERE INFORMATIONEN
UND ANSPRECHPARTNER