



Abstimmungstreffen zum  
ehemaligen Gasthaus Adler  
am 24.11.2025

Soweit nicht anders angegeben, sind alle Abbildungen vom Büro  
Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA erstellt worden.



## Inhalt

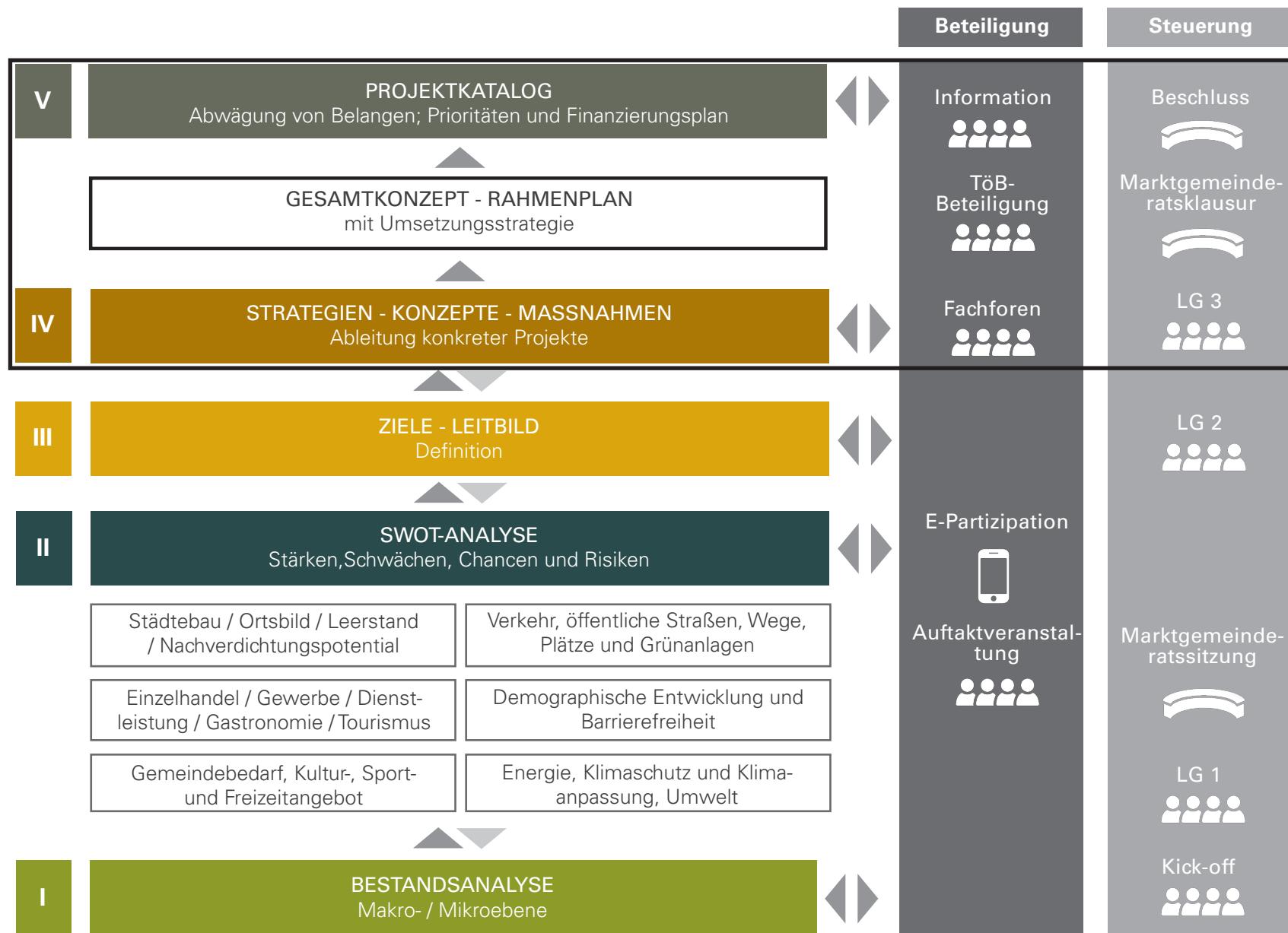
---

1. Methodik und Zeitplan I(N)SEK mit VU
2. Analyse Kernorte und Leitbild
3. Analyse und Leitbild Vorbereitende Untersuchungen Ortskern Scheppach
4. Gasthaus Adler - Aktueller Stand
5. Variantenuntersuchung Gasthaus Adler und Hauptstraße 239
6. Unsere Fragen

# Methodik und Zeitplan



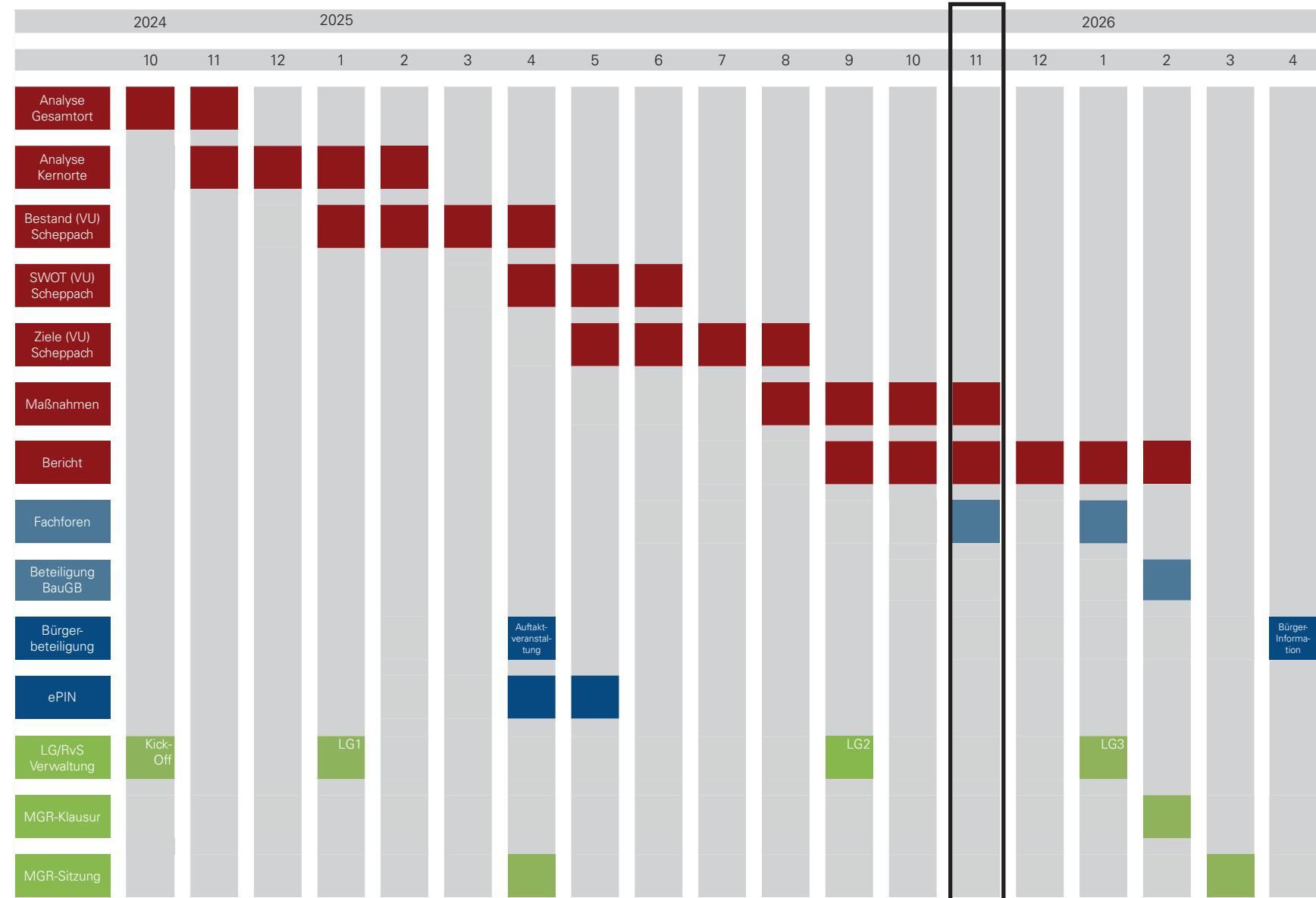
## Bottom-up-Prinzip



# Zeitplan

## Markt Jettingen-Scheppach - INSEK mit VU - Planungsprozess und Zeitschiene

Stand: 17.11.2025



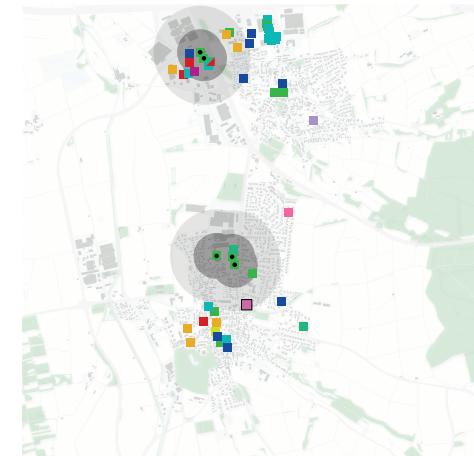
# SWOT-Analyse und Leitbild



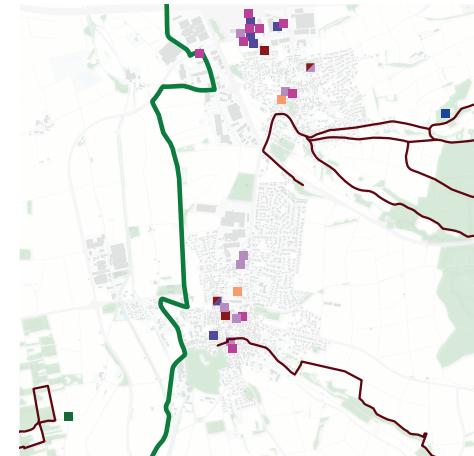
## Analyse der Kernorte



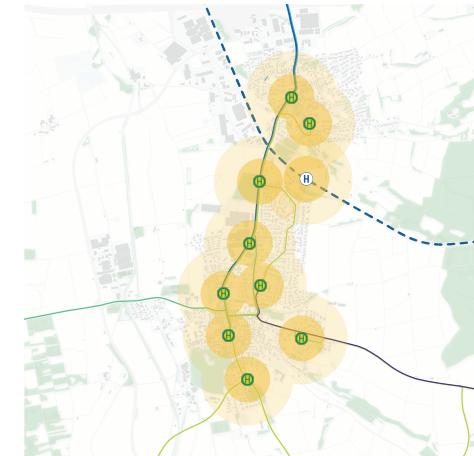
Alter der Quartiere



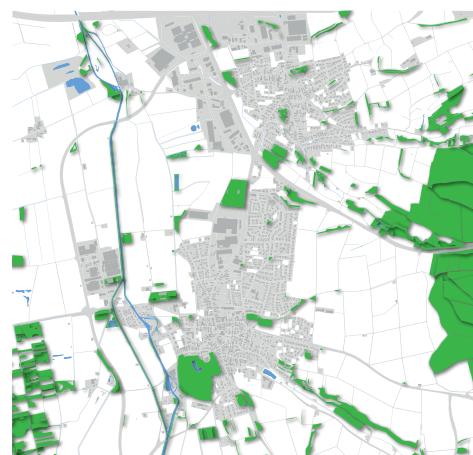
Einzelhandel und Versorgung



Kultur und Tourismus



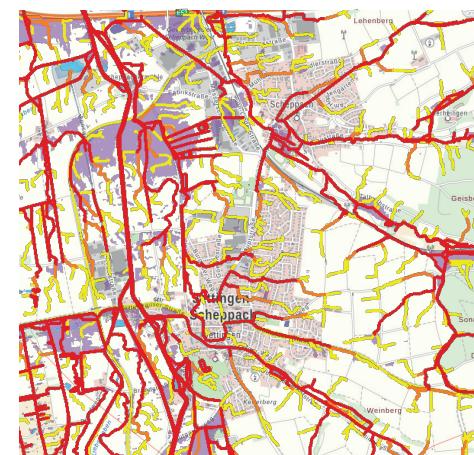
ÖPNV



Grünflächen und Versiegelung



Mikroklimatische Belastung



Starkregengefahr



Wärmebedarfsdichte

# Stärken und Chancen

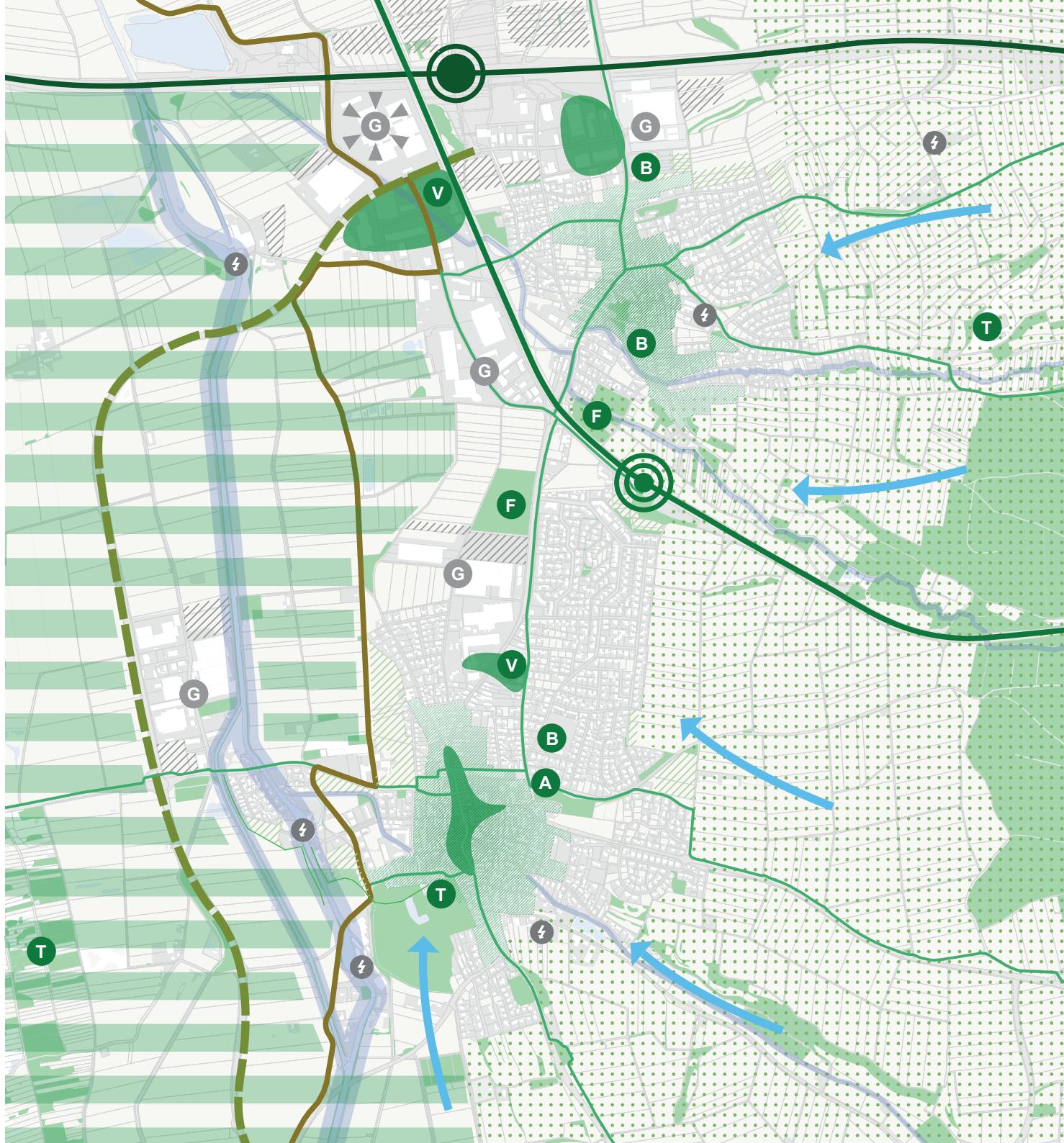
## Legende

### Stärken

- historischer Altort
- Einzelhandels-  
schwerpunkt
- Nahversorger
- V** Bildungsstandort
- B** Freizeitstandort
- F** Altersgerechtes  
Wohnen
- G** Gewerbestandort
- G** Gewerbestandort  
mit Außenwirkung
- ⚡** Erneuerbaren  
Energien
- 🕒** Bahnanbindung
- 🕒** Autobahn-  
anschluss
- Westumfahrung
- Radwegenetz
- Grünflächen
- Kaltluftbahnen

### Potenziale

- Wohnbauflächen  
arrondieren
- Gewerbeflächen  
arrondieren
- Fernradwege
- T** Tourismus-  
potenziale
- Wasser im Ortsbild
- Hochwasserschutz  
geplant
- Naturpark Augs-  
burg westl. Wälder
- Erholungsraum  
Mindeltal



## 2 SWOT-Analyse und Leitbild Schwächen und Risiken

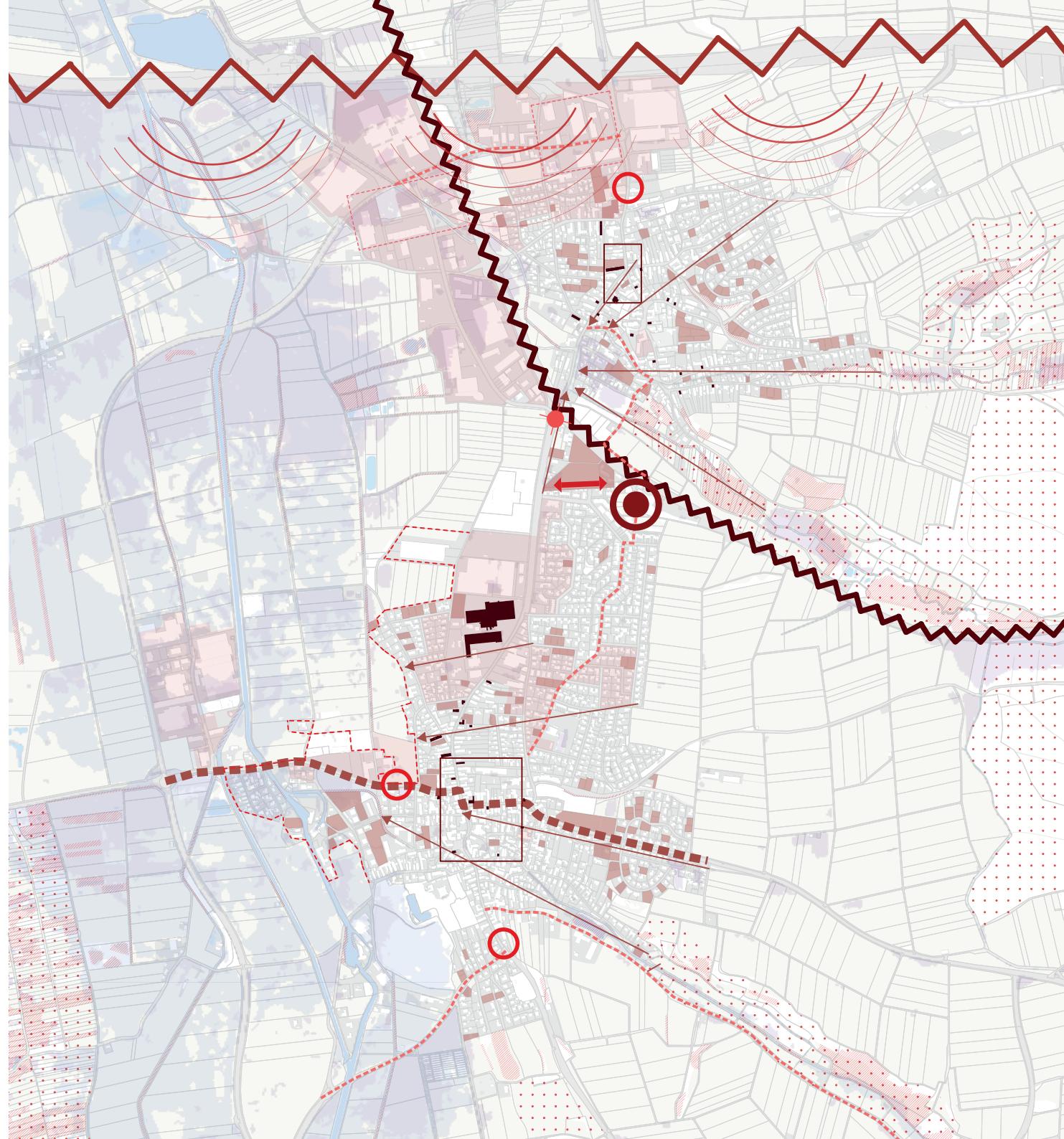
### Legende

#### Schwächen

- Gebäudeleerstand
- Baulücken
- Sanierungsschwerpunkt
- Undifferenzierter Ortsrand
- Ungestalteter Ortseingang
- Räumliche Barriere Autobahn
- Räumliche Barriere Bahnlinie
- Gestaltungsbedarf Bahnhofsumfeld
- Fehlende Verknüpfung Bus und Bahn
- Problematischer Straßenknoten
- Lücken im Radwegenetz
- Verkehrsbelastung
- Lärmbelastung
- Einzelhandel mit Gestaltungsbedarf
- Fehlender Versorger

#### Risiken

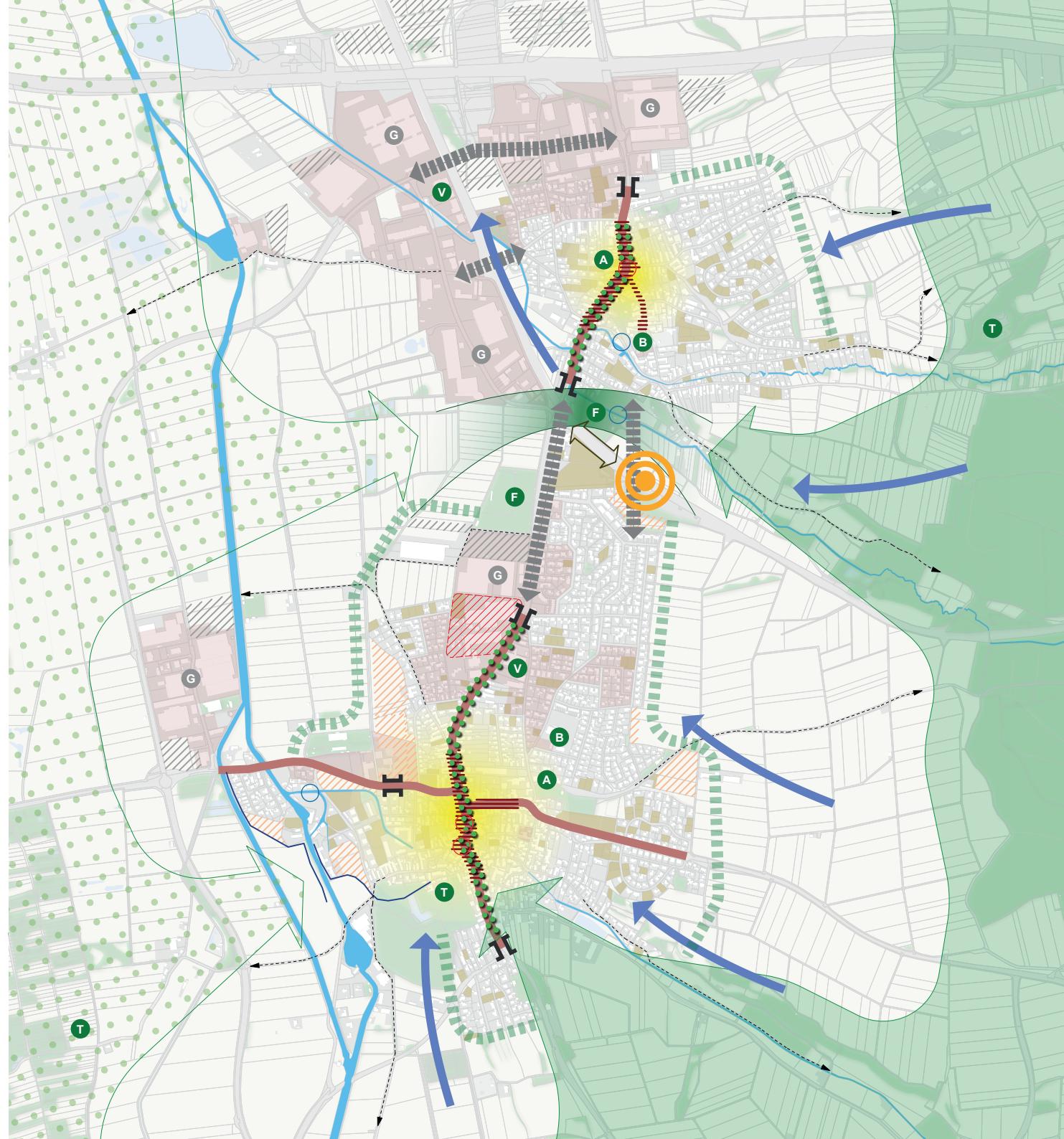
- Mikroklimatische Belastung
- Hochwassergefahrenbereich HQ100
- Aufstaugefahr bei Starkregen
- Starkregenabfluss
- Landschaftsschutzgebiet
- Biotope



### Leitbild

#### Legende

- [Yellow Box] Innenentwicklung vorantreiben
- [Yellow Circle] Histor. Altort be- wahren & pflegen
- [Black Box with White Hatching] Ortseingänge gestalten
- [Red Box with White Hatching] Hauptverkehrs-achsen beruhigen
- [Red Box with White Hatching] öff. Raum im Ortskern gestalten
- [Red Circle] zentrale Plätze definieren
- [Red Box with White Hatching] Konversion ehem. Gewerbegebiet
- [Red Box with White Hatching] Wohnbauflächen arrondieren
- [Orange Circle] Bahnhofsumfeld aufwerten
- [Orange Circle] Verknüpfung Bus und Bahn verbessern
- [Black Double-headed Arrow] Fuß- und Radwegverbindungen stärken
- [Black Double-headed Arrow] Versorgungsstandort sichern/stärken
- [Green Circle] Freizeitstandort stärken
- [Green Circle] Bildungsstandort stärken
- [Green Circle] Altersgerechtes Wohnen ausbauen
- [Green Circle] Touristische Potenziale nutzen
- [Green Circle] Gewerbestandort sichern
- [Black Hatching] Gewerbeblächen arrondieren
- [Pink Box] Flächen begrünen und entsiegeln
- [Green Dots] Hauptstraßen begrünen
- [Blue Circle] Gewässerzugänge schaffen
- [Blue Line] Hochwasserschutz umsetzen
- [Blue Line] Kaltluftbahnen sichern
- [Green Line] Grüne Fuge erhalten
- [Green Line] Landschaftsraum Mindeltal
- [Green Line] Verbindung Naturpark
- [Green Line] Verbindung Landschaft ausbauen
- [Green Line] Ortsrand begrünen



# **Analyse und Leitbild VU Ortskern Scheppach**



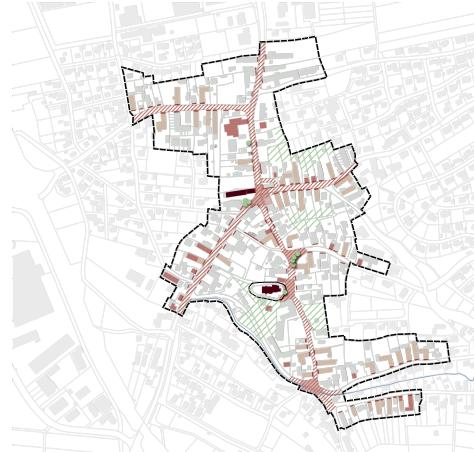
## Vorbereitende Untersuchungen Ortskern Scheppach



Uraufnahme



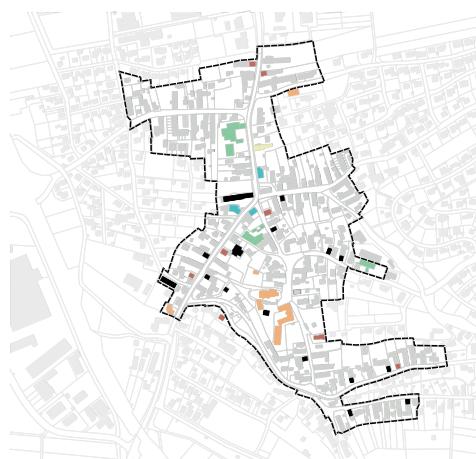
Luftbild



Denkmalschutz



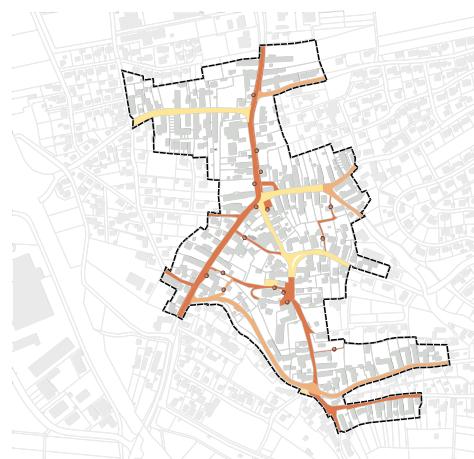
Sanierungsbedarf Gebäude



Gebäudenutzung



Leerstände



Sanierungsbedarf öff. Raum



Grün- und Freiflächen

# Stärken und Qualitäten

## Legende

### Stärken

-  Baudenkmäler
-  Bodendenkmal
-  Ortsbildprägende Gebäude
-  ortsstrukturprägende Gebäude
-  charakteristische Raumkante
-  Straßenum mit Aufenthaltsqualität
-  bedeutsame Gehölzstrukturen
-  Ortsbildprägende Grünfläche
-  großflächige Garten- / begrünte Brachfläche
-  Nahversorgung
-  Grundschule
-  Pfarrkirche Mariä Geburt

### Potenziale

-  Aufweitung im Straßenraum
-  Nachverdichtungspotenzial
-  Landmark
-  Blickachse Ortsmitte auf Adler
-  Gewässer



## Schwächen und Mängel

## Legende

<span style="color: red;">■</span>	Gebäude - hoher Sanierungsbedarf
<span style="color: pink;">■</span>	Gebäude - mittlerer Sanierungsbedarf
<span style="color: lightgray;">■</span>	Gebäude - ortsbild-fremde Gestaltung
<span style="color: orange;">■</span>	Öff. Raum - hoher Sanierungsbedarf
<span style="color: lightorange;">■</span>	Öff. Raum - mittlerer Sanierungsbedarf
<span style="color: darkorange;">■</span>	Platzraum mit Aufwertungsbedarf
<span style="color: black;">■</span> <span style="color: black;">■</span>	Mangelhafte Gestaltung des Ortseingangs
<span style="color: purple;">■</span>	Leerstand
<span style="color: pink;">■</span>	Baulücken / unter- genutzte Grundstücke
<span style="color: brown;">■</span>	Barriere



# Leitbild Ortskern Scheppach

## Legende

- Ortsbildprägende Gebäude erhalten
- Ortsstrukturprägende Gebäude erhalten
- D Denkmäler erhalten / sanieren und pflegen
- Raumkanten erhalten
- Gebäude sanieren
- Leerstände aktivieren
- Nachverdichtungspotenziale aktivieren
- Straßenzüge mit Aufenthaltsqualität erhalten
- Straßen sanieren
- Straßen begrünen
- Gestaltungsqualität im öff. Raum erhöhen
- Nutzungszentrum stärken
- Ortsmitte, Versorgungsfunktion stärken
- Seniorenwohnen / Betreutes Wohnen
- Sozial-kulturelles Zentrum
- J Jugendtreff
- Verknüpfung stärken
- B Barrieren abbauen
- Ortseingang gestalten
- Öffentliches Grün erhalten und pflegen
- Privates Grün erhalten und pflegen
- Baumbestand erhalten, pflegen und ergänzen
- Vernetzung der Grünflächen zum Talbach
- Talbach als Lebensraum schützen und entwickeln
- Talbach gestalterisch einbinden



# Gasthaus Adler

## Aktueller Stand



## Situation 19. Jahrhundert



## Situation 20. Jahrhundert



## Aktuelle Situation



## Bestand



## Bestand



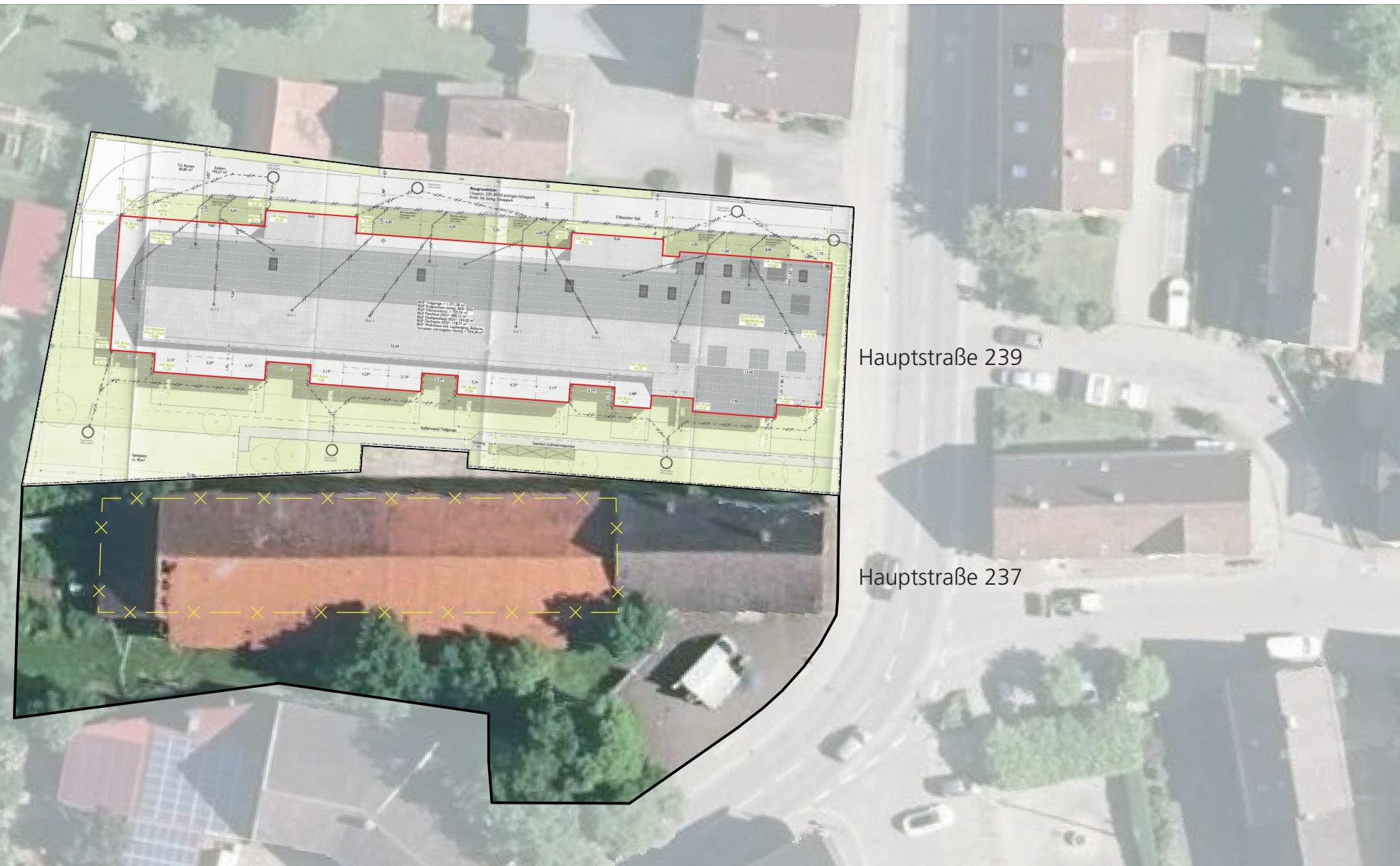
## Bestand



## Bestand



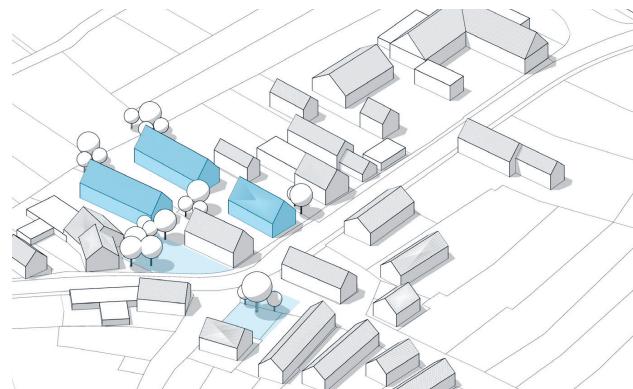
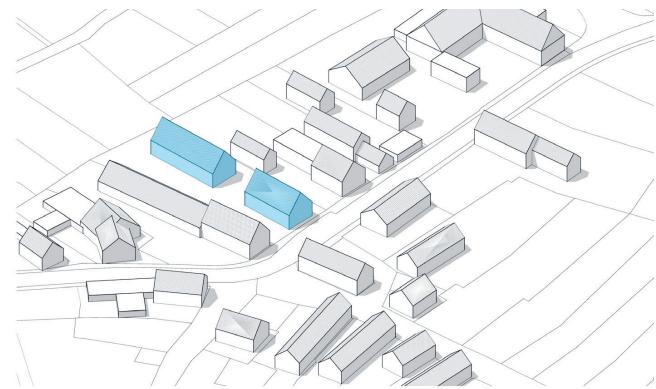
## Aktuelle Entwicklungen und bestehende Planungen



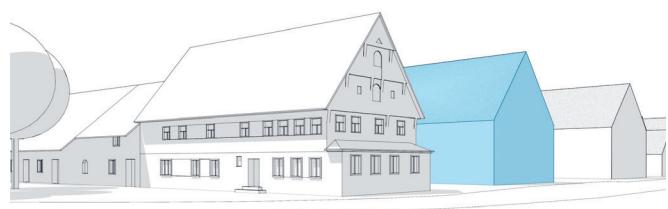
## Hauptstraße 239: Entwurf Investor



# Städtebauliche Studien Gestaltungshandbuch



**Perspektive**  
Freiflächengestaltung in der Ortsmitte (hellblaue Flächen) - ein aufeinander abgestimmtes Gesamtbild der Oberflächengestaltung unterschiedlicher, öffentlicher Freiflächen schafft einen räumlichen Zusammenhang und stärkt die Ortsmitte.



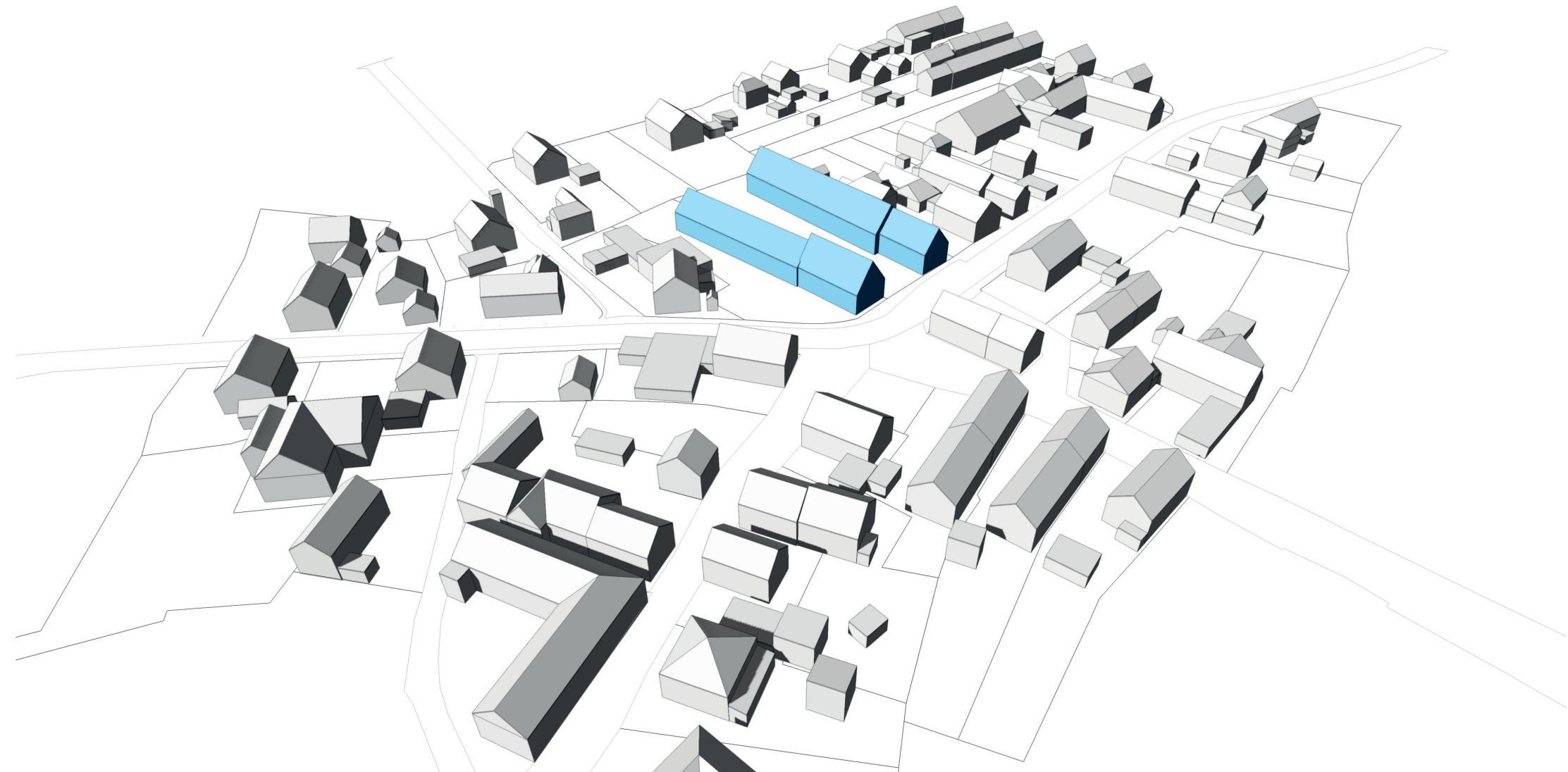
Quelle: Markt Jettingen-Scheppach, Gestaltungshandbuch, Schirmer Architekten + Stadtplaner

Abstimmungstreffen, ehemaliges Gasthaus Adler am 24.11.2025

**Variantenuntersuchung  
Gasthaus Adler und  
Hauptstraße 239**



## Variante 1a: Langhaus lang

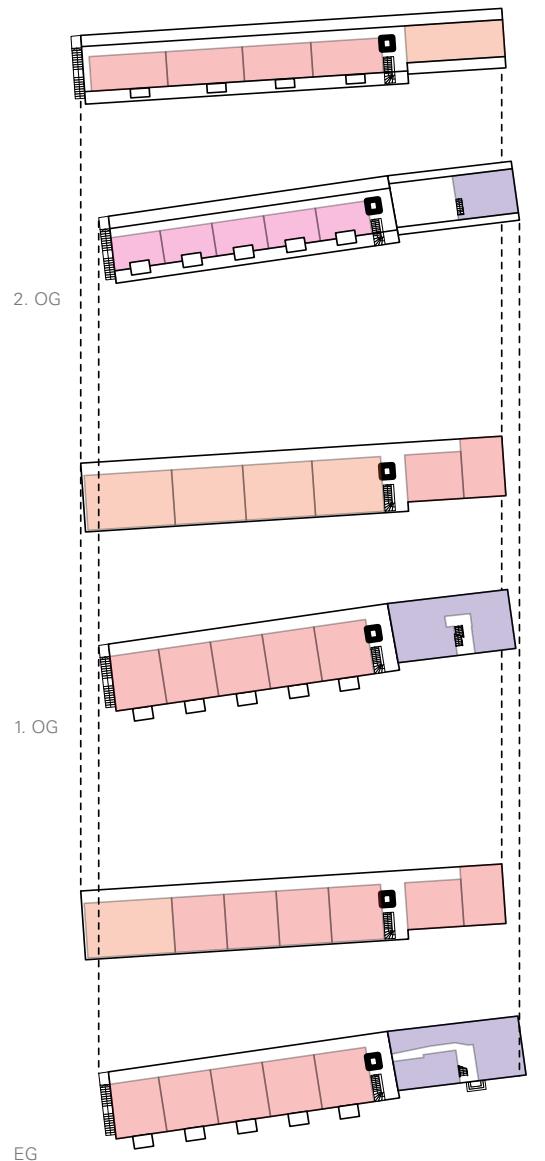


## Variante 1a: Langhaus lang



**Variante 1a: Langhaus lang**

## Variante 1a: Langhaus lang



Sanierung und Neubau Hauptstraße 237  
(ehem. Gasthaus Adler)

Bruttogrundfläche: 2072 m<sup>2</sup>  
Sanierung: 671 m<sup>2</sup>

Ersatzneubau: 1401 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 1020 m<sup>2</sup>  
Sanierung: 300 m<sup>2</sup>  
Ersatzneubau: 720 m<sup>2</sup>

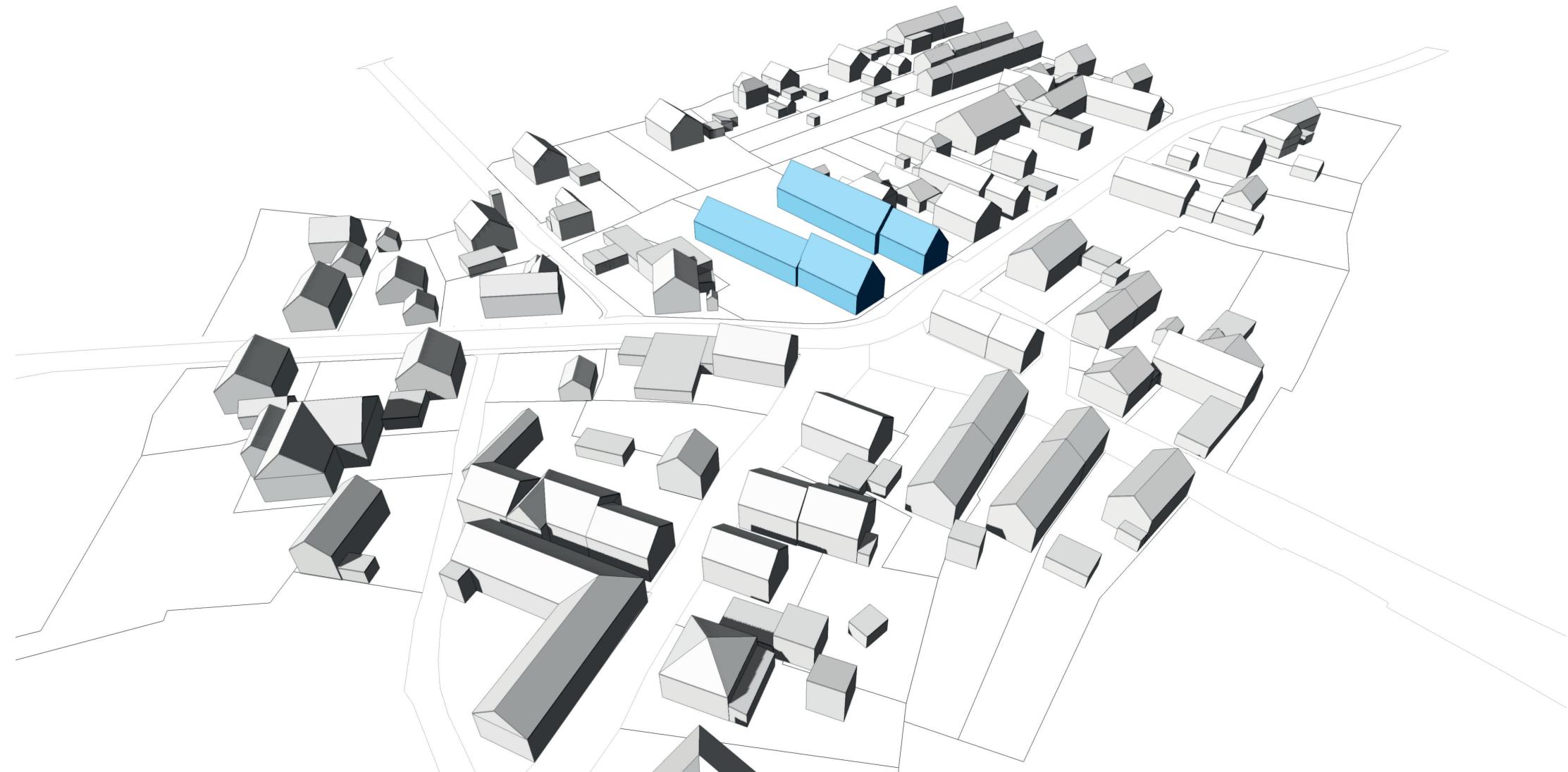
Nutzungen: 300 m<sup>2</sup>  
öffentliche Nutzung:

5x barrierefreie 1-Zimmer-Wohnung: je 32 m<sup>2</sup>  
10x barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung: je 56 m<sup>2</sup>  
Gesamtzahl Wohnungen: 15

Stellplätze: 13  
oberirdisch: 13  
unterirdisch: 0

Kosten:  
Grundstückspreis nach Bodenrichtwert: ca. 235.000€  
Grundstückspreis nach Vorstellung Eigentümer: ca. 460.000€  
Abbruch: ca. 100.000€  
Sanierung: ca. 2.500.000€  
Ersatzneubau: ca. 3.650.000€

## Variante 1b: Langhaus kurz



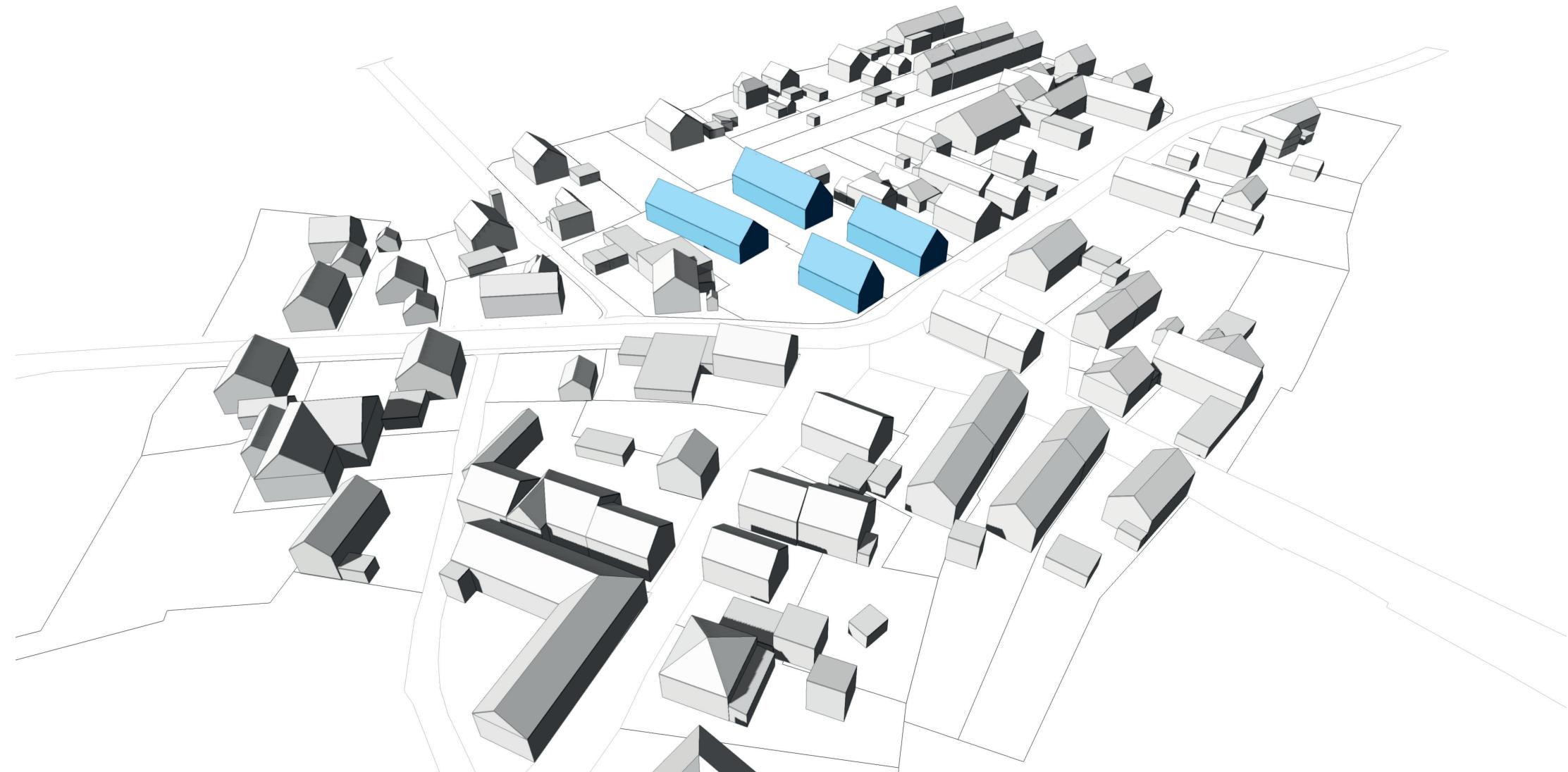
## 5 Variantenuntersuchung

### Variante 1b: Langhaus kurz



**Variante 1b: Langhaus kurz**

## Variante 2: Langhaus geteilt



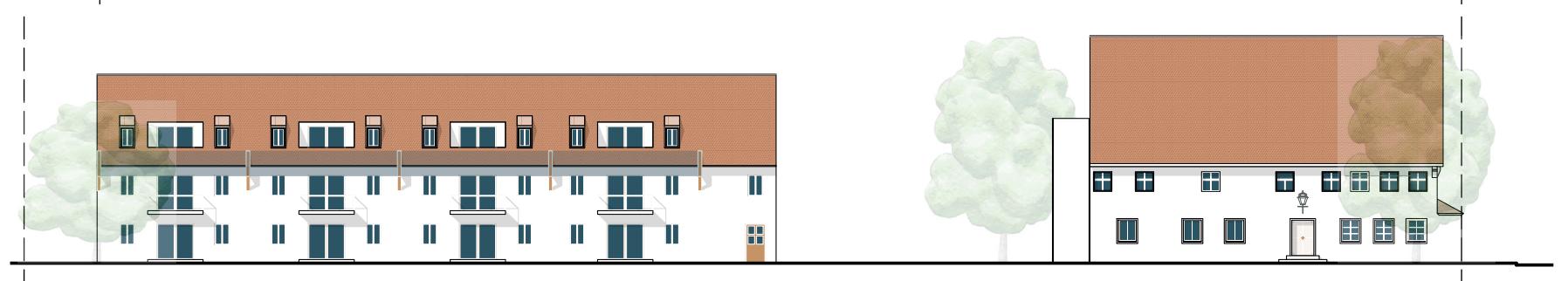
## Variante 2: Langhaus geteilt



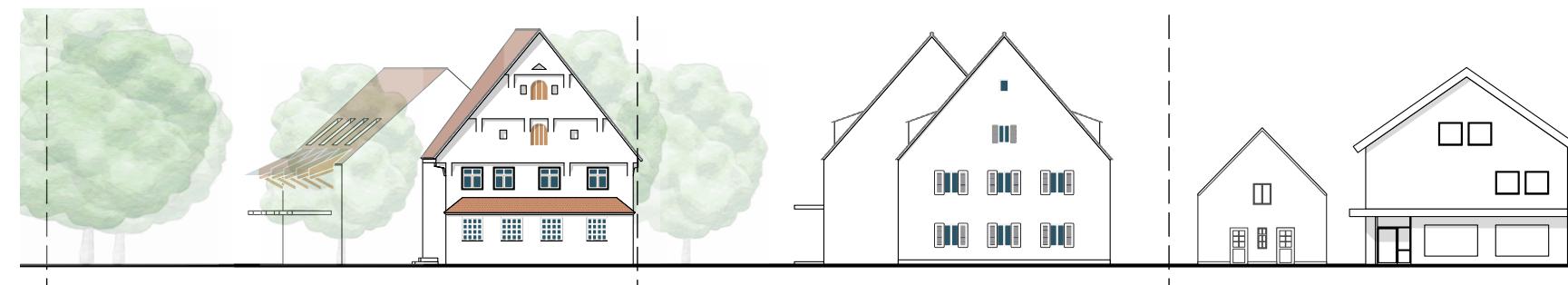
## Variante 2: Langhaus geteilt



Hauptstraße 239  
Ansicht Süd

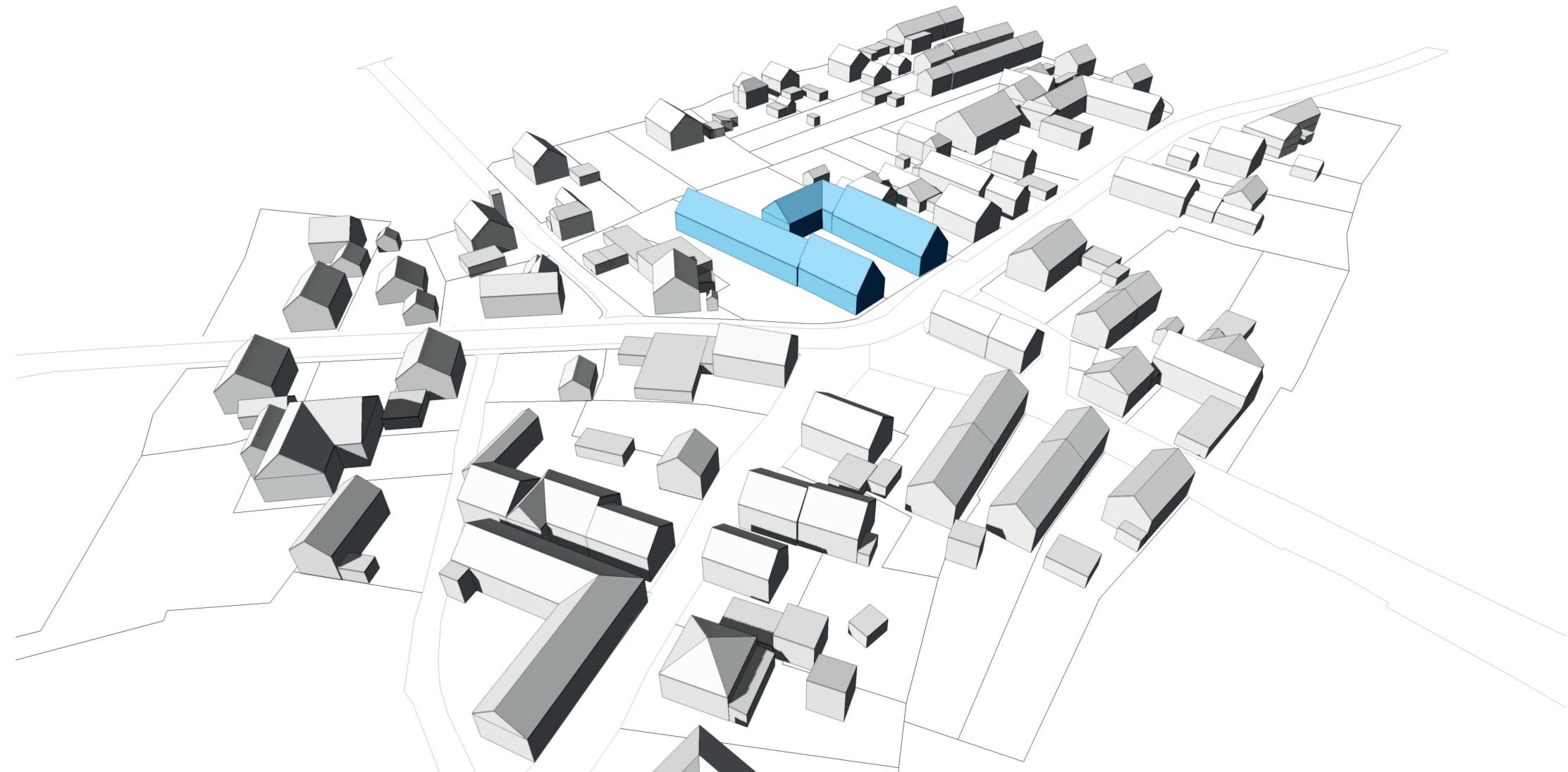


Hauptstraße 237 (Adler)  
Ansicht Süd



Ansicht Ost  
Straßenansicht

## Variante 3a: Situation 20. Jahrhundert (Langhaus + Winkelbau)



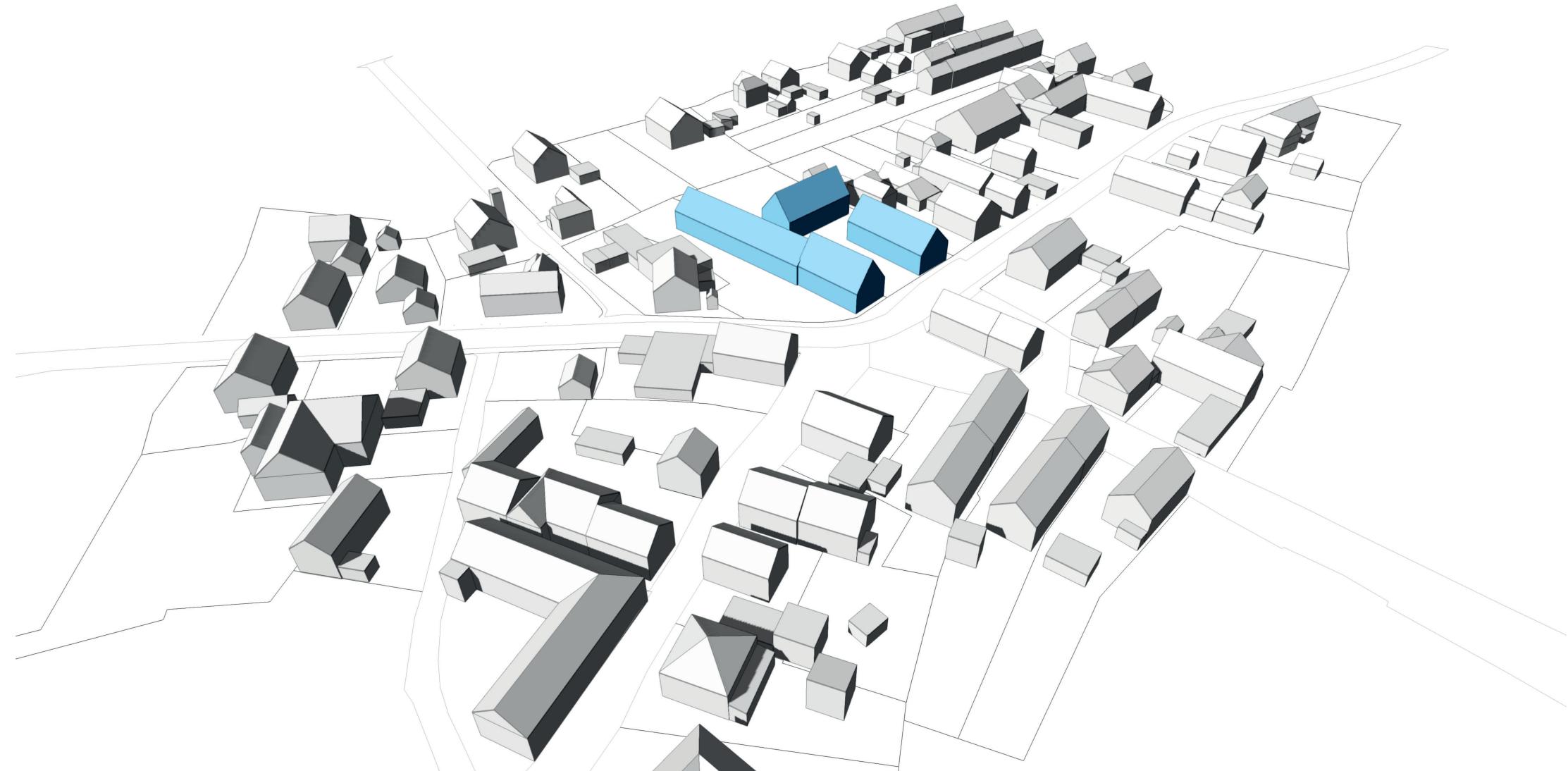
## 5 Variantenuntersuchung

### **Variante 3a: Situation 20. Jahrhundert (Langhaus + Winkelbau)**



**Variante 3a: Situation 20. Jahrhundert (Langhaus + Winkelbau)**

## Variante 3b: Langhaus + Winkelbau offen



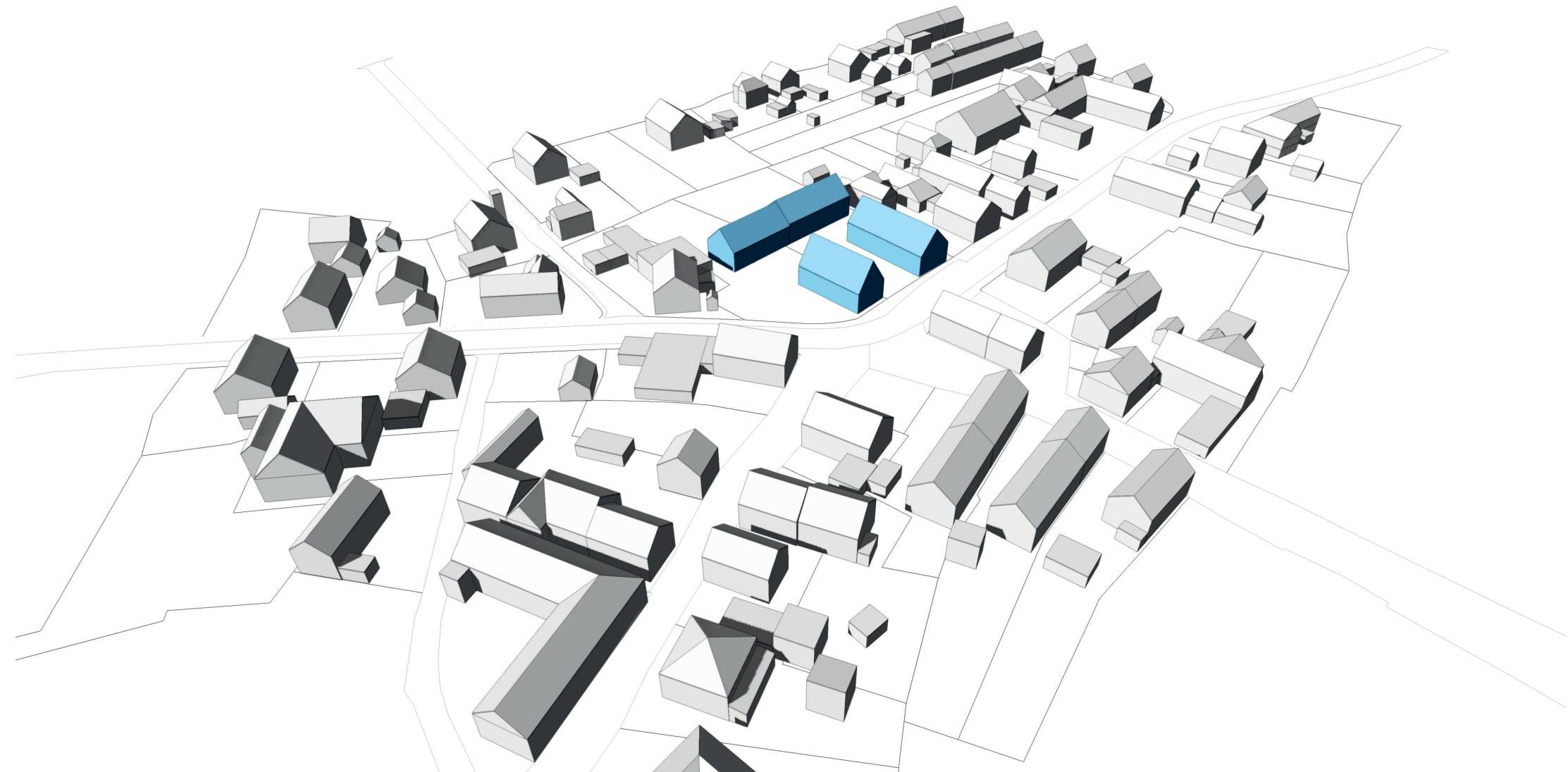
## 5 Variantenuntersuchung

### **Variante 3b: Langhaus + Winkelbau offen**



**Variante 3b: Langhaus + Winkelbau offen**

## Variante 4: Situation 19. Jahrhundert (Hauptgebäude + Scheune)



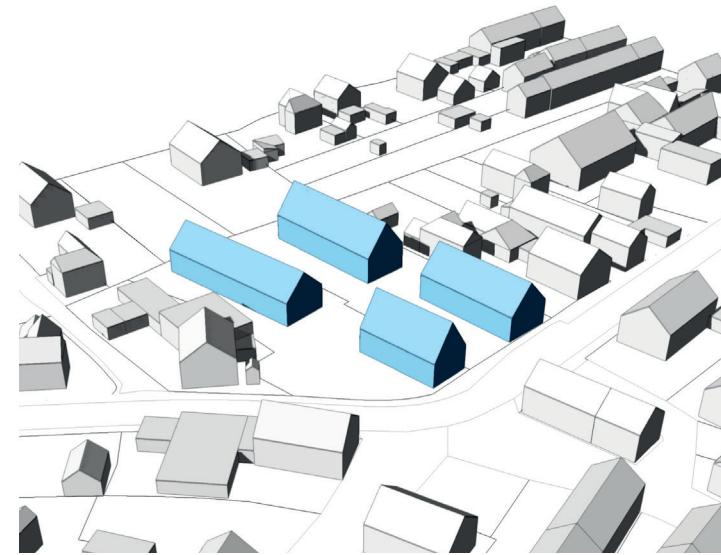
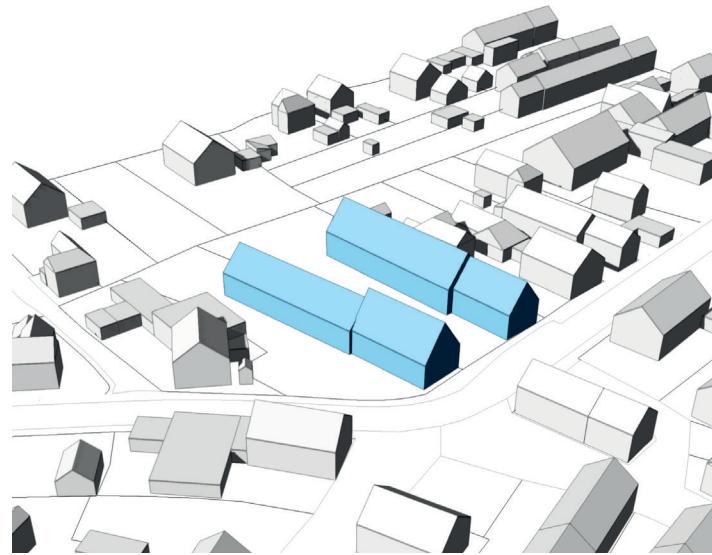
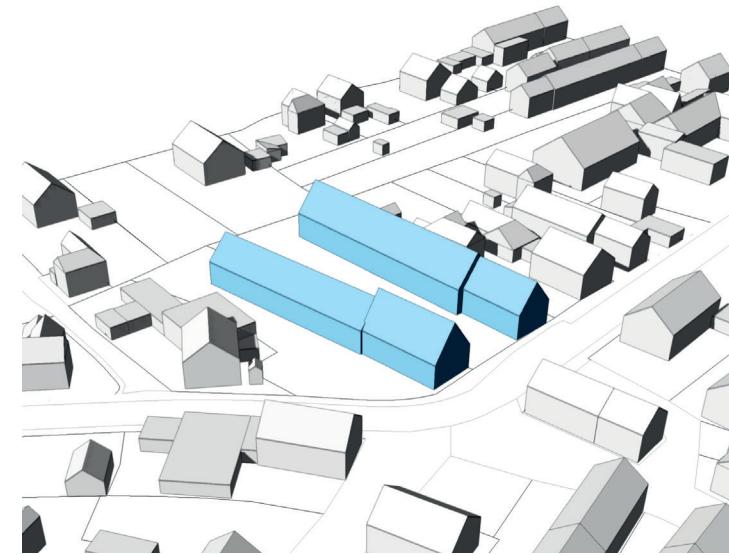
## 5 Variantenuntersuchung

### **Variante 4: Situation 19. Jahrhundert (Hauptgebäude + Scheune)**



**Variante 4: Situation 19. Jahrhundert (Hauptgebäude + Scheune)**

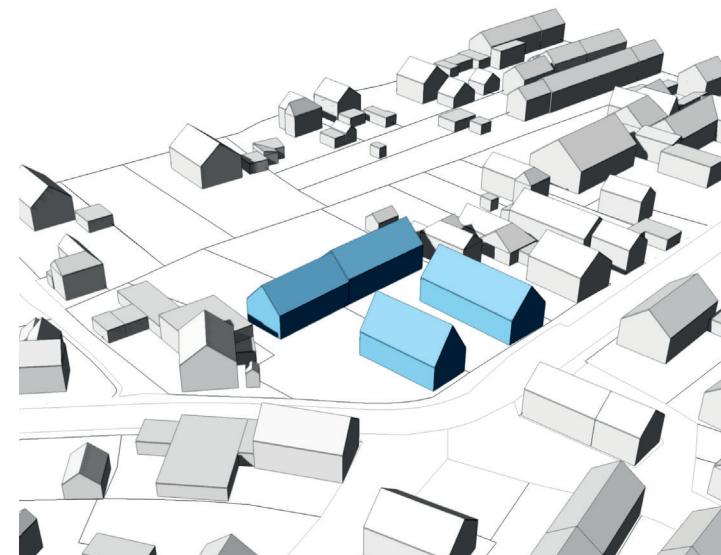
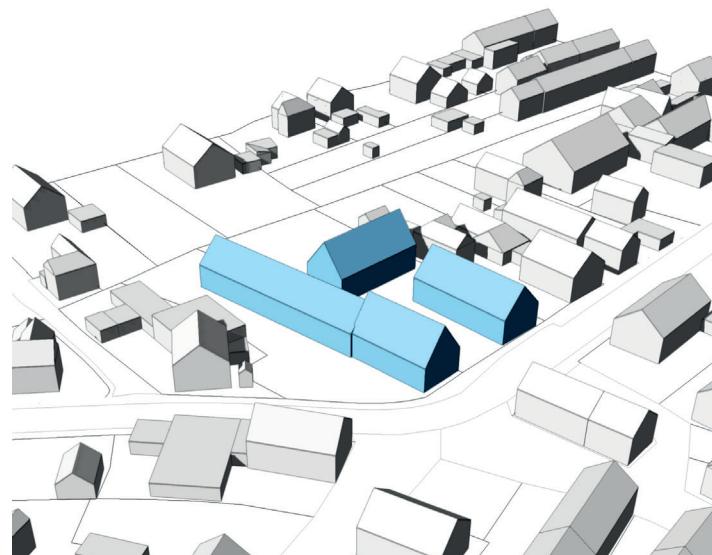
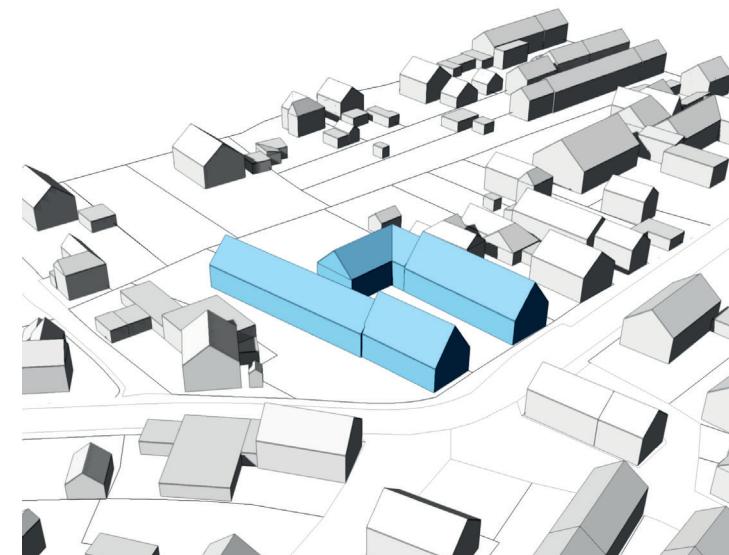
## Übersicht Varianten



Variante 1a: Langhaus lang

Variante 1b: Langhaus kurz

Variante 2: Langhaus geteilt



Variante 3a: Situation 20. Jhd.

Variante 3b: Langhaus + Winkelbau offen

Variante 4: Situation 19. Jhd.

## Übersicht Varianten



Variante 1a: Langhaus lang

Variante 1b: Langhaus kurz

Variante 2: Langhaus geteilt



Variante 3a: Situation 20. Jhd.

Variante 3b: Langhaus + Winkelbau offen

Variante 4: Situation 19. Jhd.



# Unsere Fragen

## Unsere Fragen

---

- Welche Varianten sind aus denkmalpflegerischer Sicht möglich?
- Welche Fördermöglichkeiten bestehen im Falle eines Erwerbs des ehem. Adlerareals durch die Kommune?
  - Ist der Grunderwerb förderfähig?
  - Sind die Kosten für den Abbruch der Scheune förderfähig?
  - Ist die Sanierung des denkmalgeschützten Hauptgebäudes förderfähig, wenn öffentliche Nutzungen etabliert werden?
  - Ist der Ersatzneubau für die (Wohn-) Scheune grundsätzlich förderfähig? (z.B. Förderinitiative Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen)  
Im Falle der Umsetzung durch einen privaten Investor?
  - Ist eine 80%-Förderung durch die Städtebauförderung im Zusammenhang mit einer Erhaltungssatzung möglich?
  - Wie viel Förderung wäre seitens der Denkmalschutzbehörden möglich? (z.B. 80% + 10% denkmalpflegerischer Mehraufwand?)
- Welche Fördermöglichkeiten bestehen für einen privaten Investor?
- Welche Empfehlungen zum weiteren Vorgehen haben Sie?



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

