

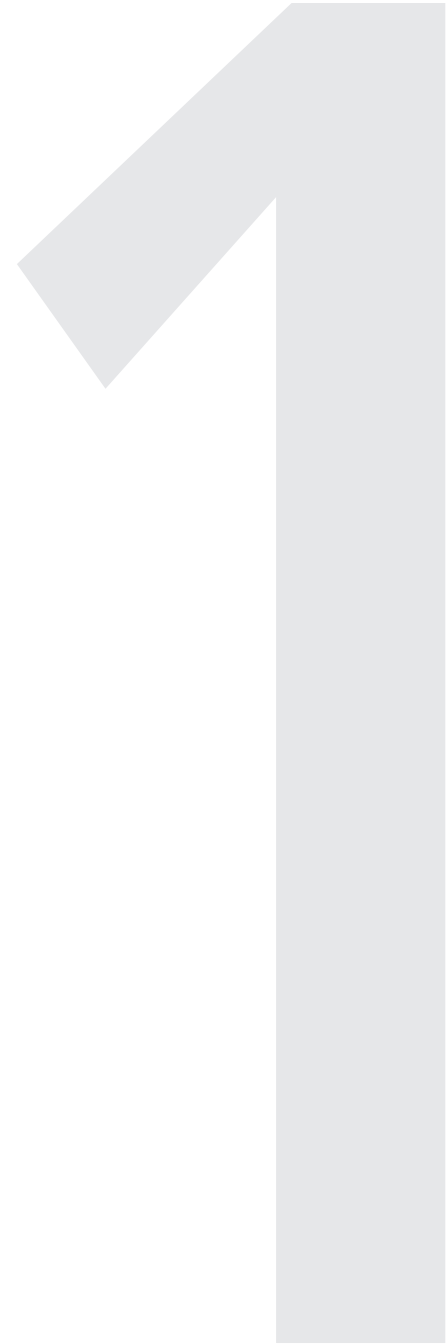


Abstimmungstreffen zum ehemaligen Gasthaus Adler am 24.11.2025

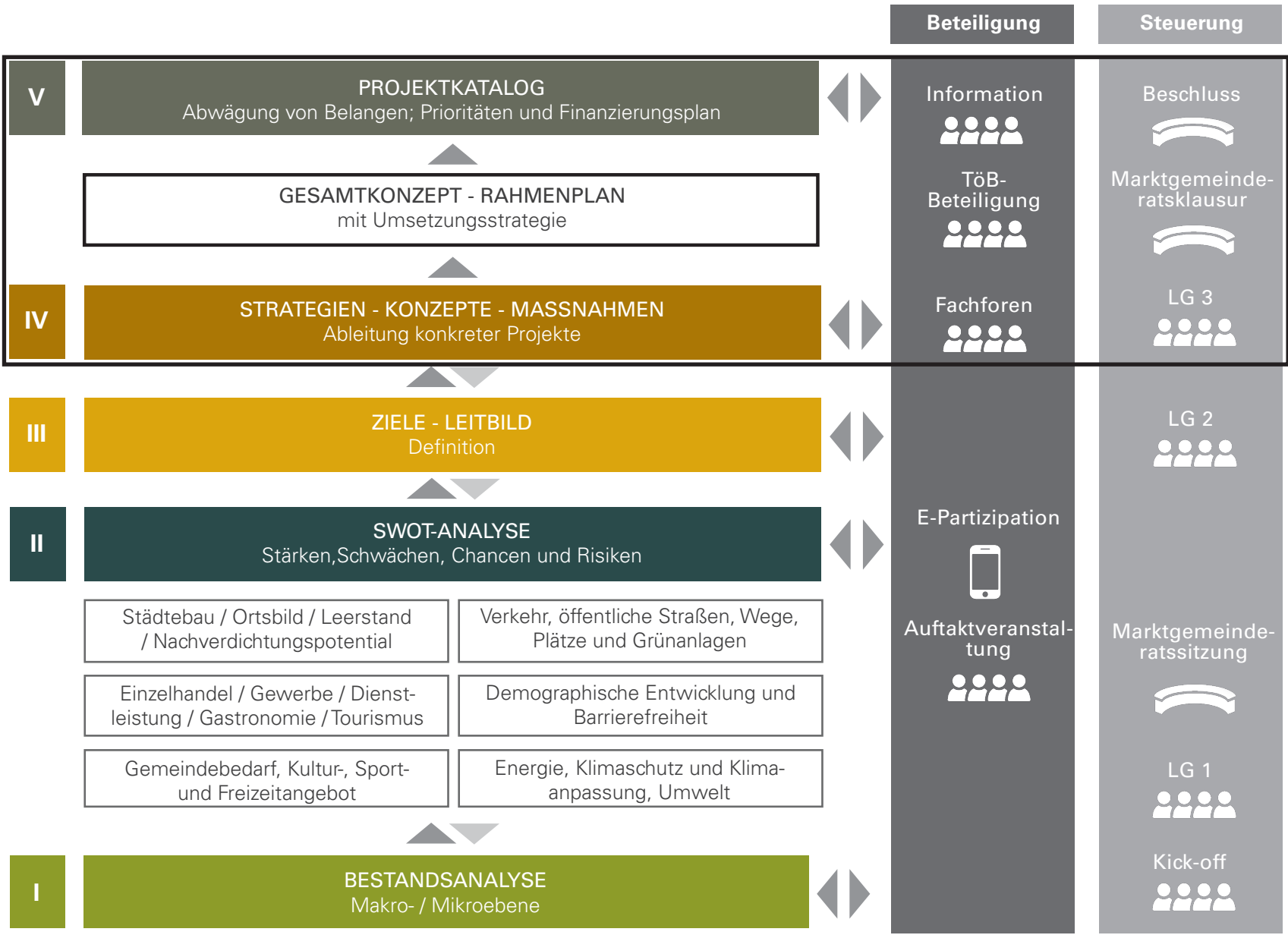
Soweit nicht anders angegeben, sind alle Abbildungen vom Büro
Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA erstellt worden.

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

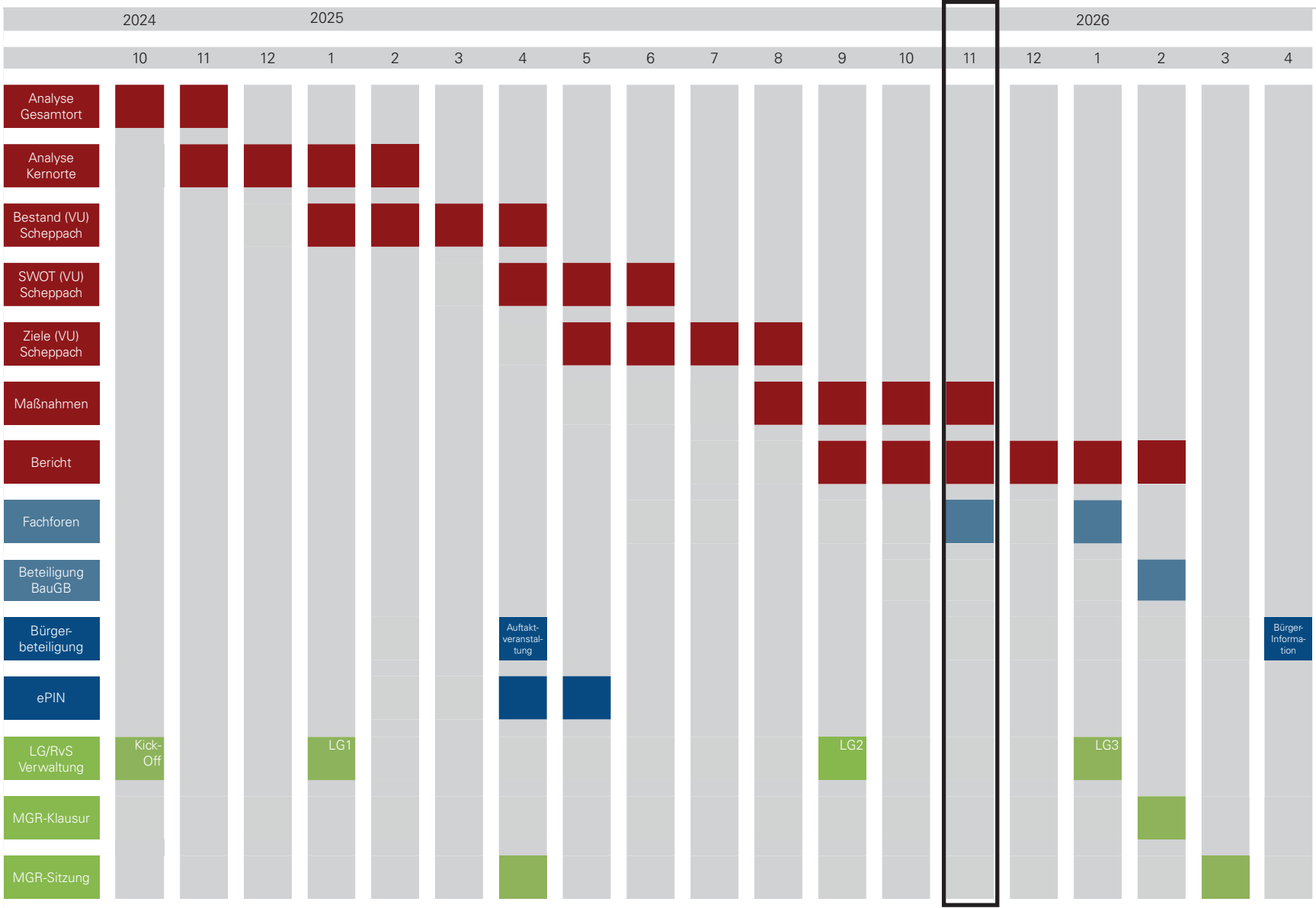


Bottom-up-Prinzip



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

Stand:17.11.2025

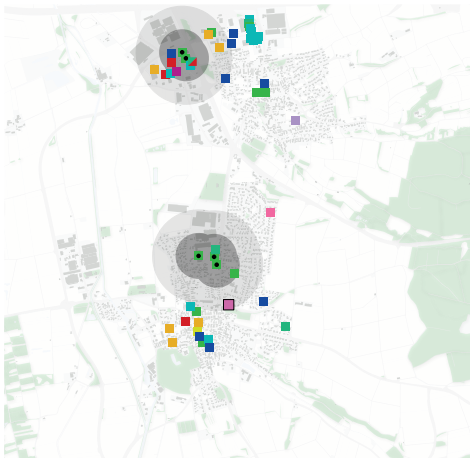


SWOT-Analyse und Leitbild

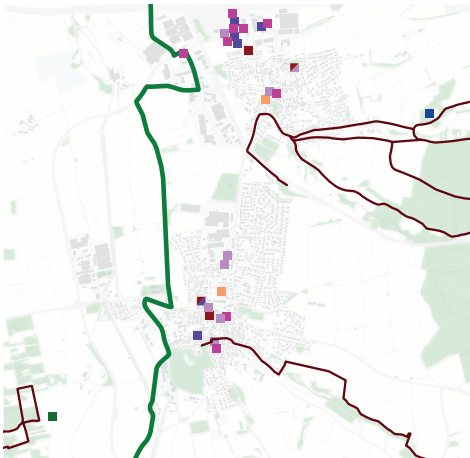




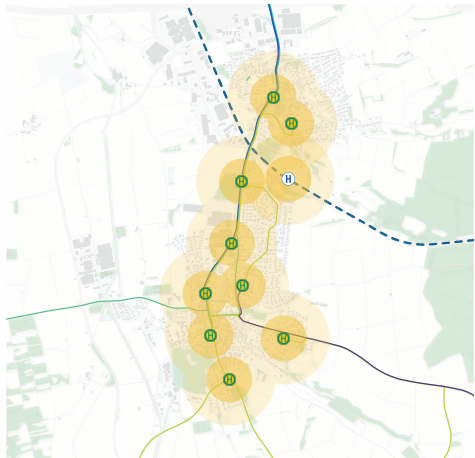
Alter der Quartiere



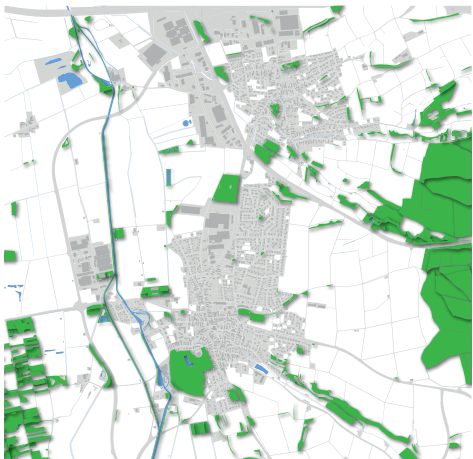
Einzelhandel und Versorgung



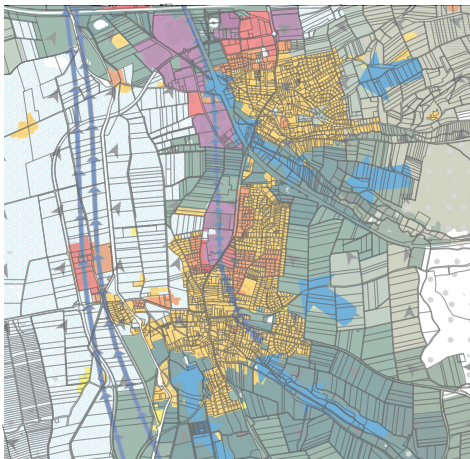
Kultur und Tourismus



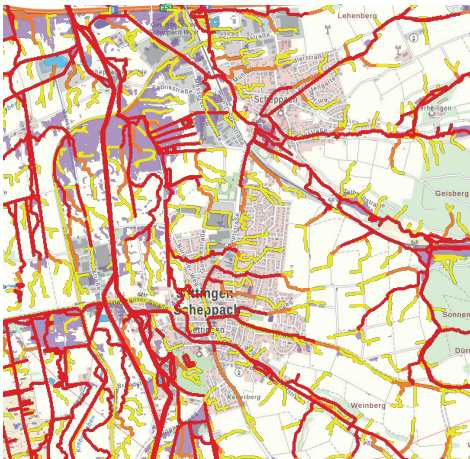
ÖPNV



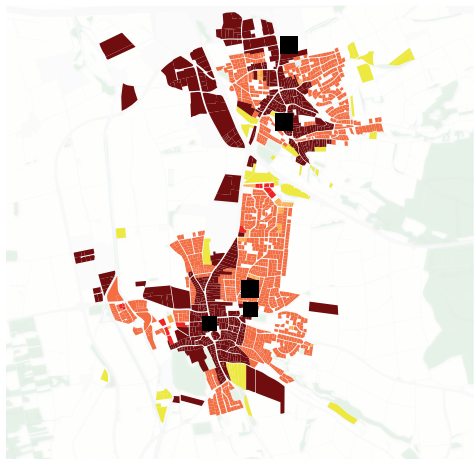
Grünflächen und Versiegelung



Mikroklimatische Belastung



Starkregengefahr



Wärmebedarfsdichte

2 SWOT-Analyse und Leitbild

Stärken und Chancen

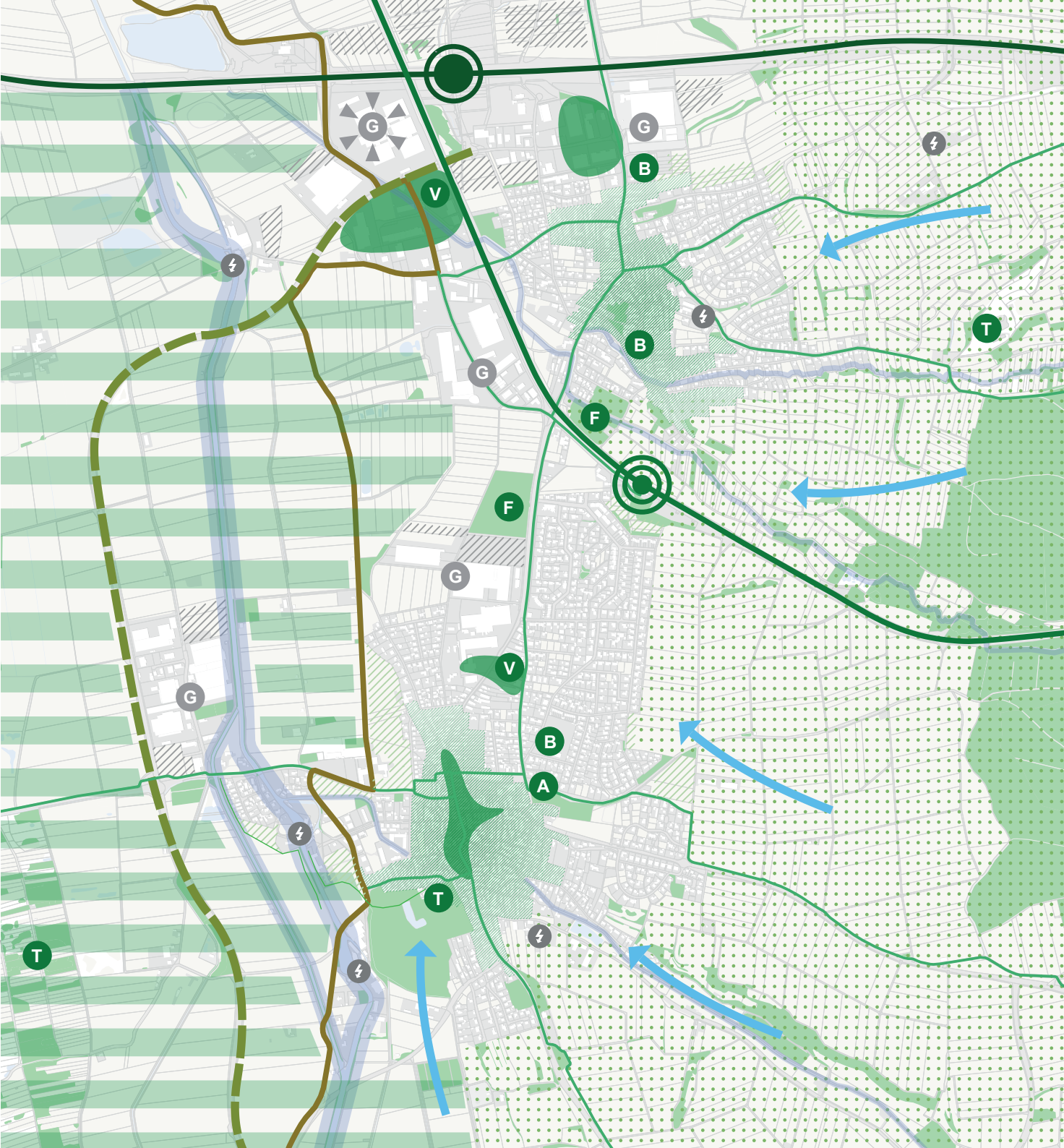
Legende

Stärken

- historischer Altort
- Einzelhandels-schwerpunkt
- V Nahversorger
- B Bildungsstandort
- F Freizeitstandort
- A Altersgerechtes Wohnen
- G Gewerbestandort
- 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 Augsburg westl. Wälder
- Erholungsraum Mindeltal



2 SWOT-Analyse und Leitbild

Schwächen und Risiken

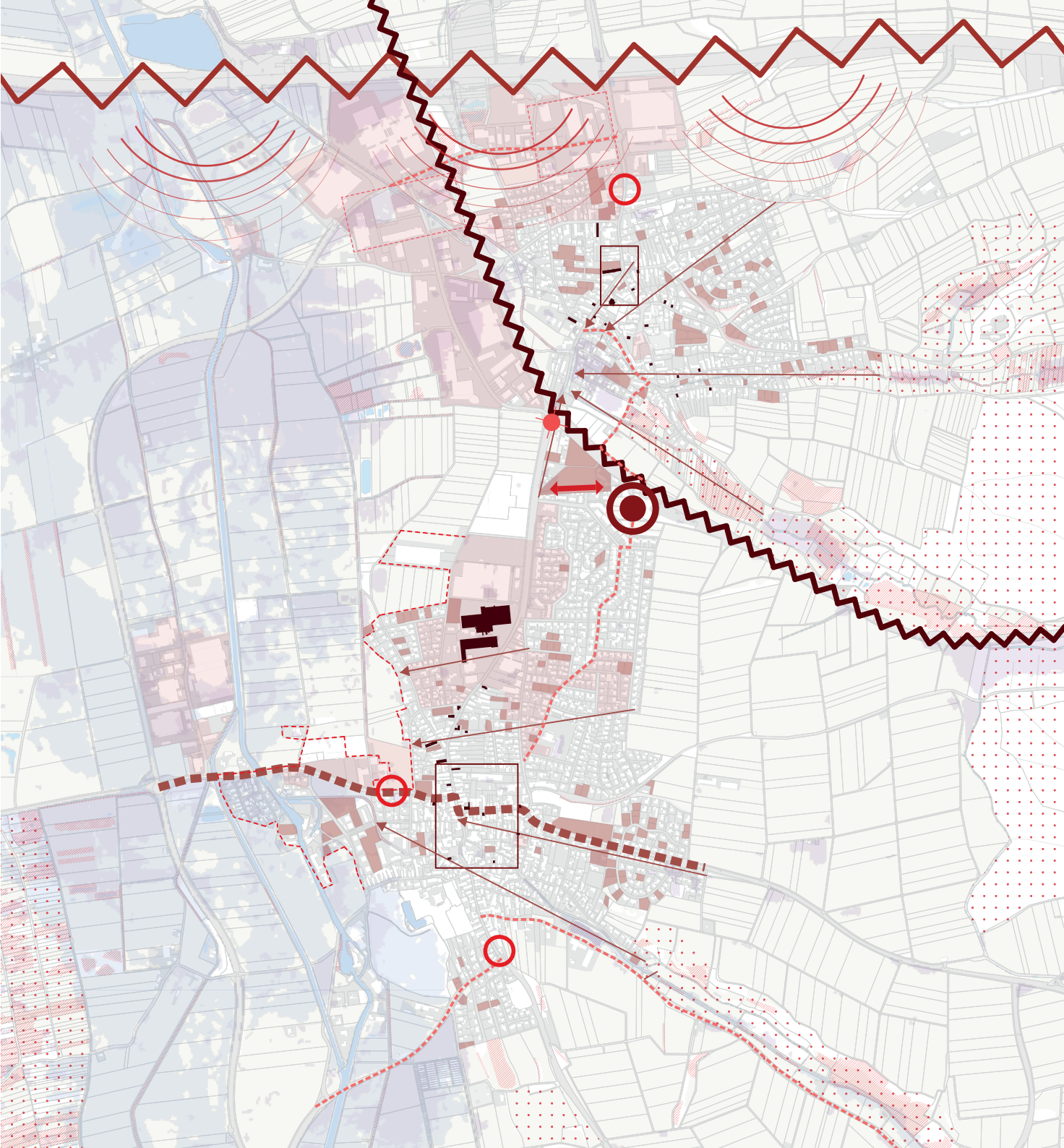
Legende

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

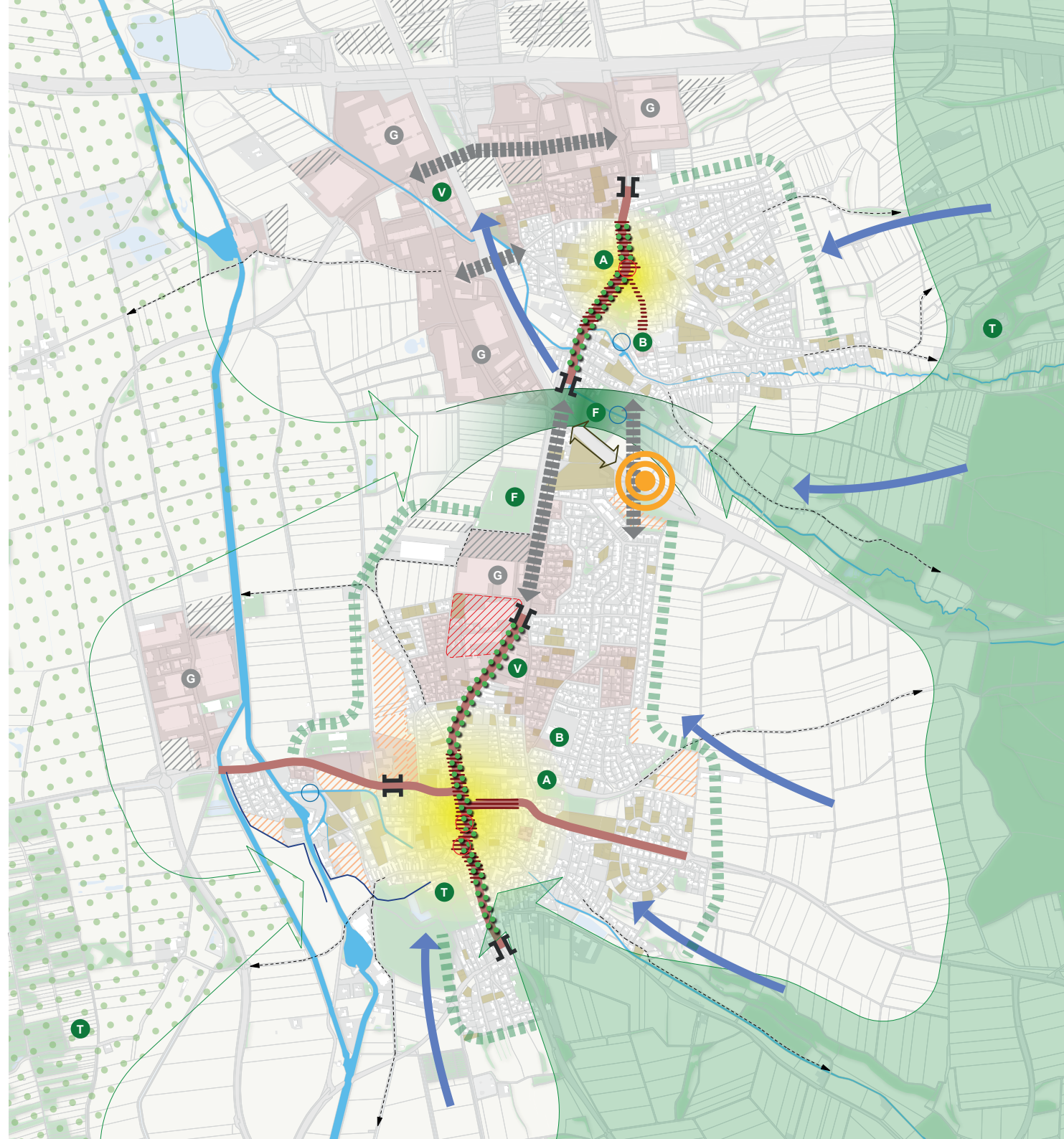
Risiken

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



Leitbild

- Legende**
- Innenentwicklung vorantreiben
 - Histor. Altort bewahren & pflegen
 - Ortseingänge gestalten
 - Hauptverkehrsachsen beruhigen
 - öff. Raum im Ortskern gestalten
 - zentrale Plätze definieren
 - Konversion ehem. Gewerbegebiet
 - Wohnbauflächen arrondieren
 - Bahnhofsumfeld aufwerten
 - Verknüpfung Bus und Bahn verbessern
 - Fuß- und Radwegverbindungen stärken
 - Versorgungsstandort sichern/stärken
 - Freizeitstandort stärken
 - Bildungsstandort stärken
 - Altersgerechtes Wohnen ausbauen
 - Touristische Potenziale nutzen
 - Gewerbestandort sichern
 - Gewerbeflächen arrondieren
 - Flächen begrünen und entsiegeln
 - Hauptstraßen begrünen
 - Gewässerzugänge schaffen
 - Hochwasserschutz umsetzen
 - Kaltluftbahnen sichern
 - Grüne Fuge erhalten
 - Landschaftsraum Mindeltal
 - Verbindung Naturpark
 - Verbindung Landschaft ausbauen
 - Ortsrand begrünen



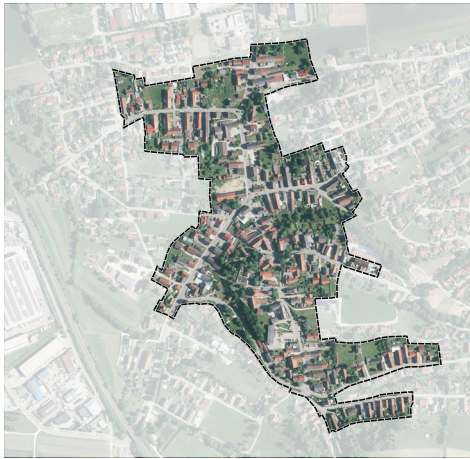
**Analyse und Leitbild
VU Ortskern Scheppach**



Vorbereitende Untersuchungen Ortskern Scheppach



Uraufnahme



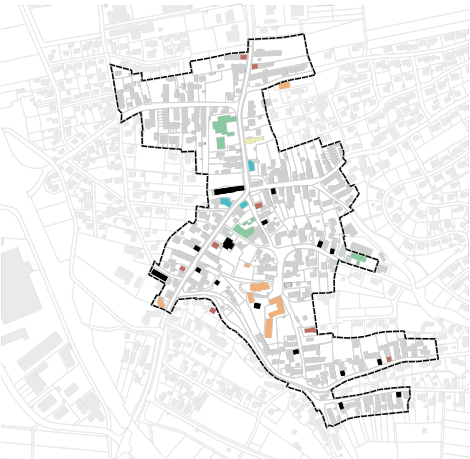
Luftbild



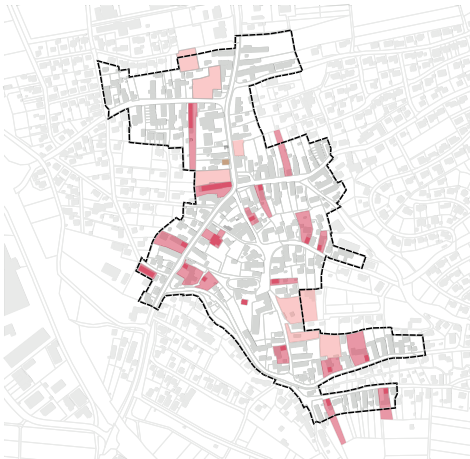
Denkmalschutz



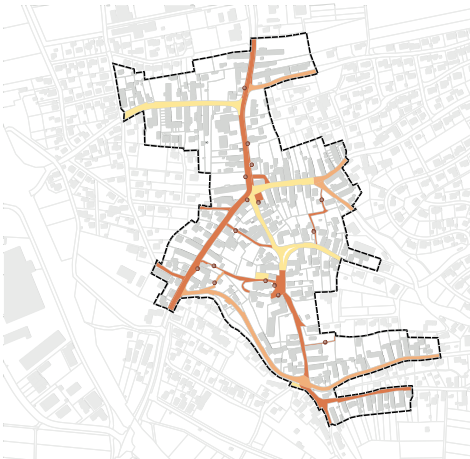
Sanierungsbedarf Gebäude



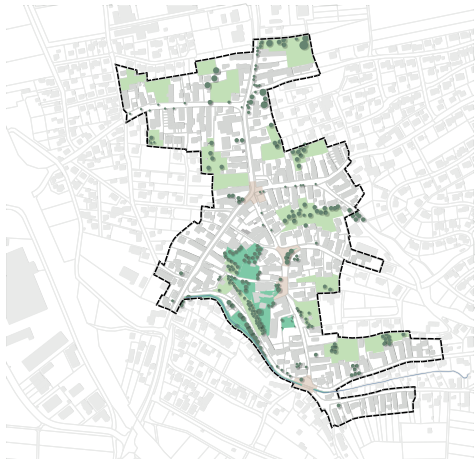
Gebäudenutzung



Leerstände



Sanierungsbedarf öff. Raum








Grün- und Freiflächen

Legende

Stärken

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

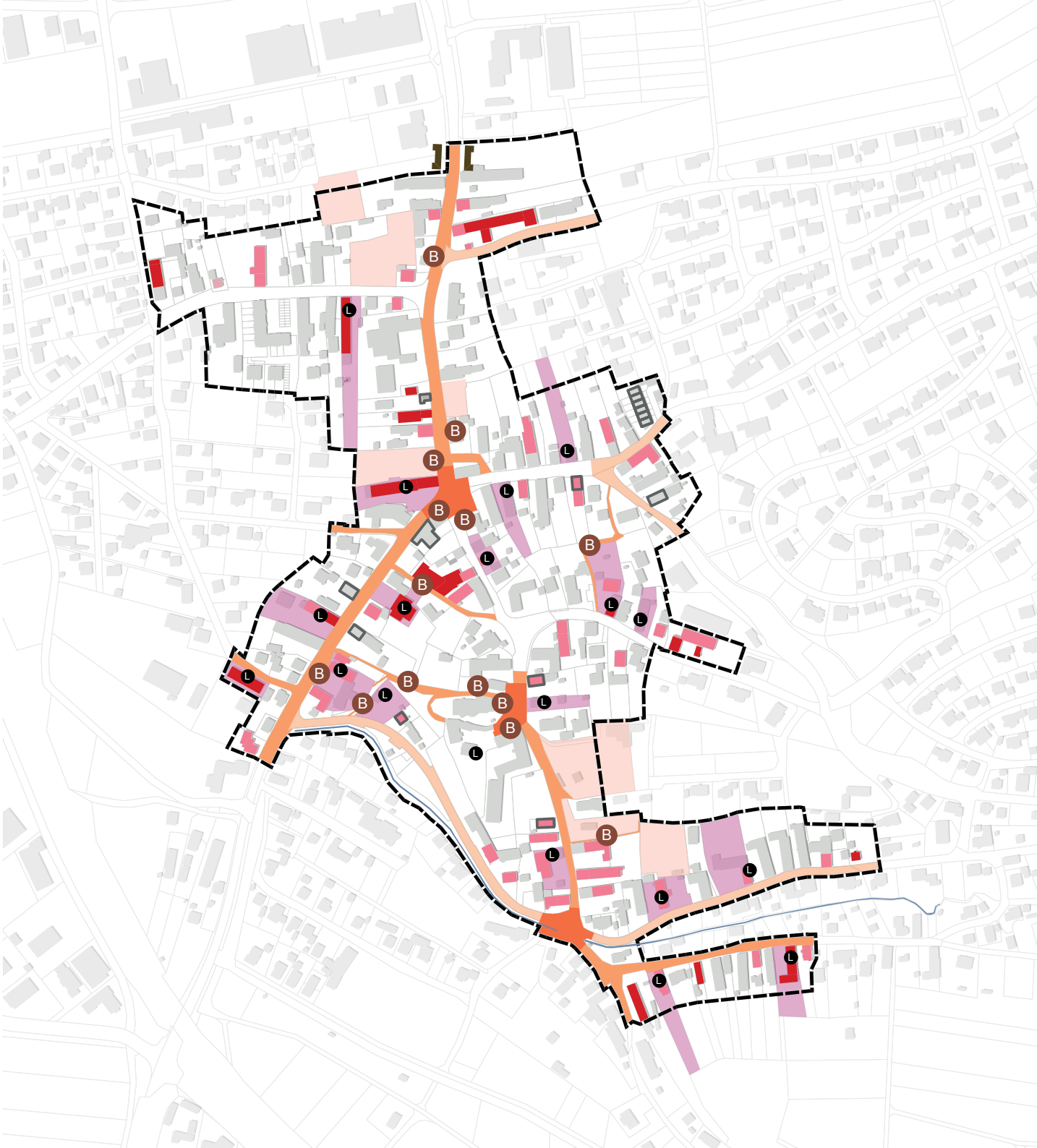
Potenziale

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



Schwächen und Mängel

- Legende
- Gebäude - hoher Sanierungsbedarf
 - Gebäude - mittlerer Sanierungsbedarf
 - Gebäude - ortsbildfremde Gestaltung
 - Öff. Raum - hoher Sanierungsbedarf
 - Öff. Raum - mittlerer Sanierungsbedarf
 - Platzraum mit Aufwertungsbedarf
 - Mangelhafte Gestaltung des Ortseingangs
 - Leerstand
 - Baulücken / untergenutzte Grundstücke
 - Barriere



**Gasthaus Adler
Aktueller Stand**



Situation 19. Jahrhundert







Aktuelle Situation



Bestand



Bestand



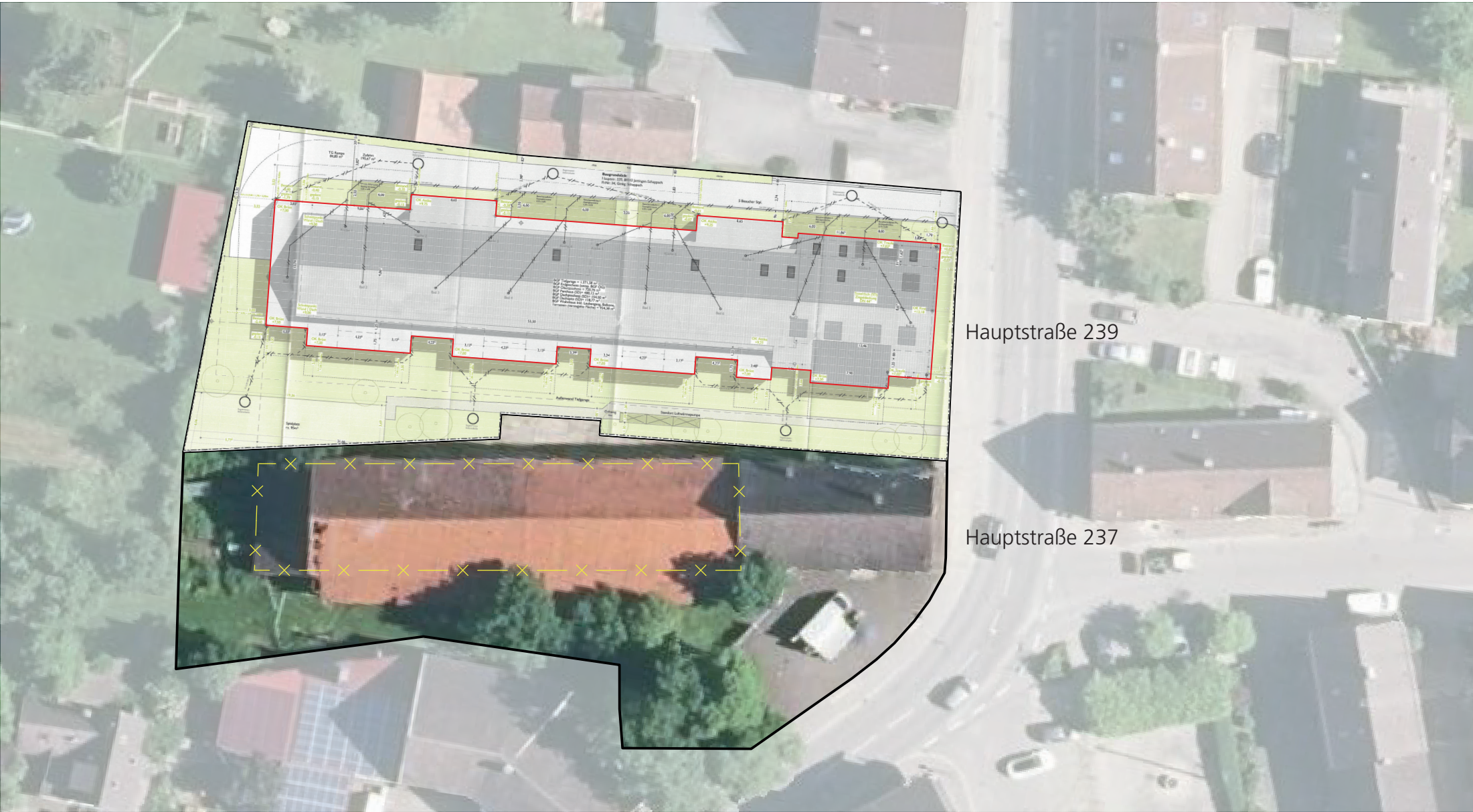
Bestand



Bestand



Aktuelle Entwicklungen und bestehende Planungen

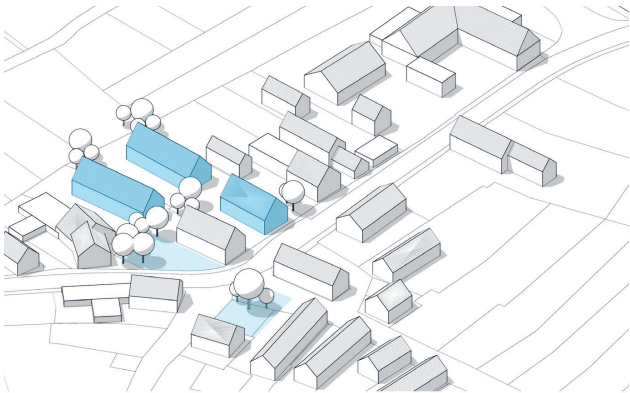
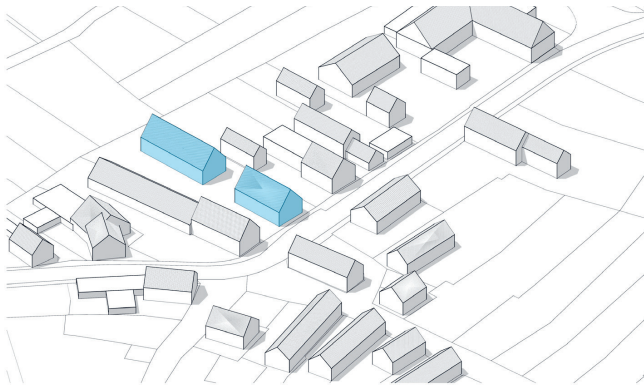


Hauptstraße 239: Entwurf Investor

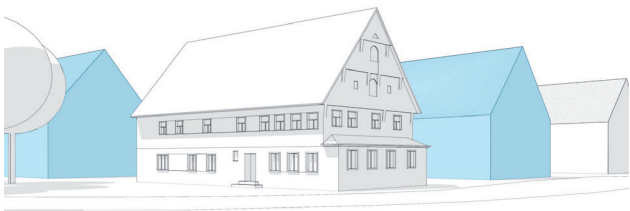




Städtebauliche Studien Gestaltungshandbuch



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



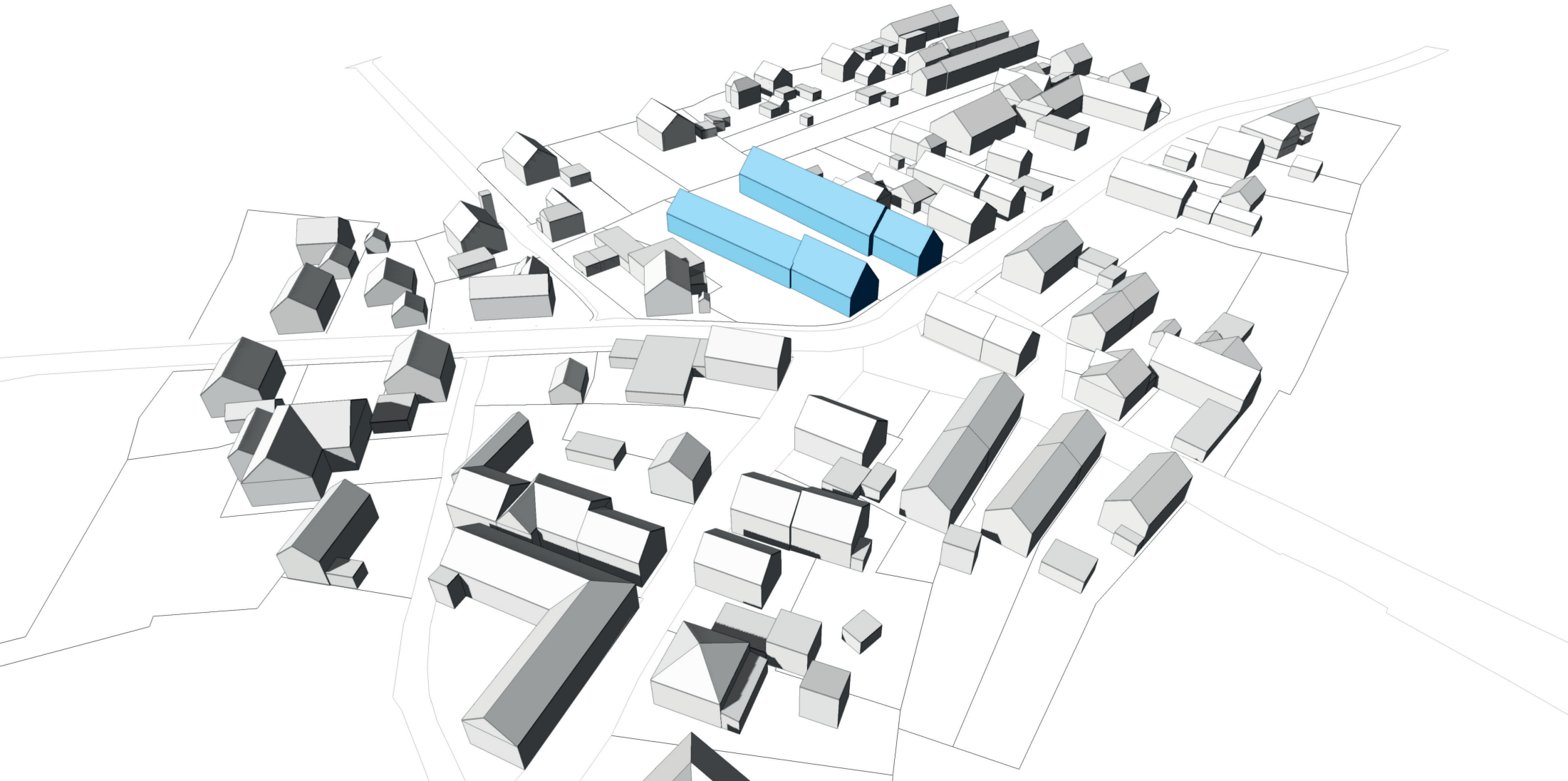
Quelle: Markt Jettingen-Scheppach, Gestaltungshandbuch,
Schirmer Architekten + Stadtplaner

**Variantenuntersuchung
Gasthaus Adler und
Hauptstraße 239**





Variante 1a: Langhaus lang



Variante 1a: Langhaus lang



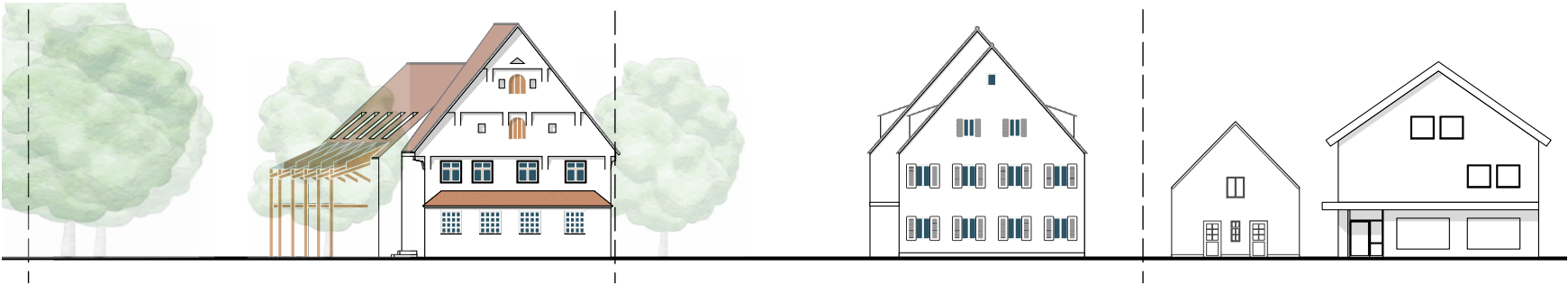
Variante 1a: Langhaus lang



Hauptstraße 239
Ansicht Süd

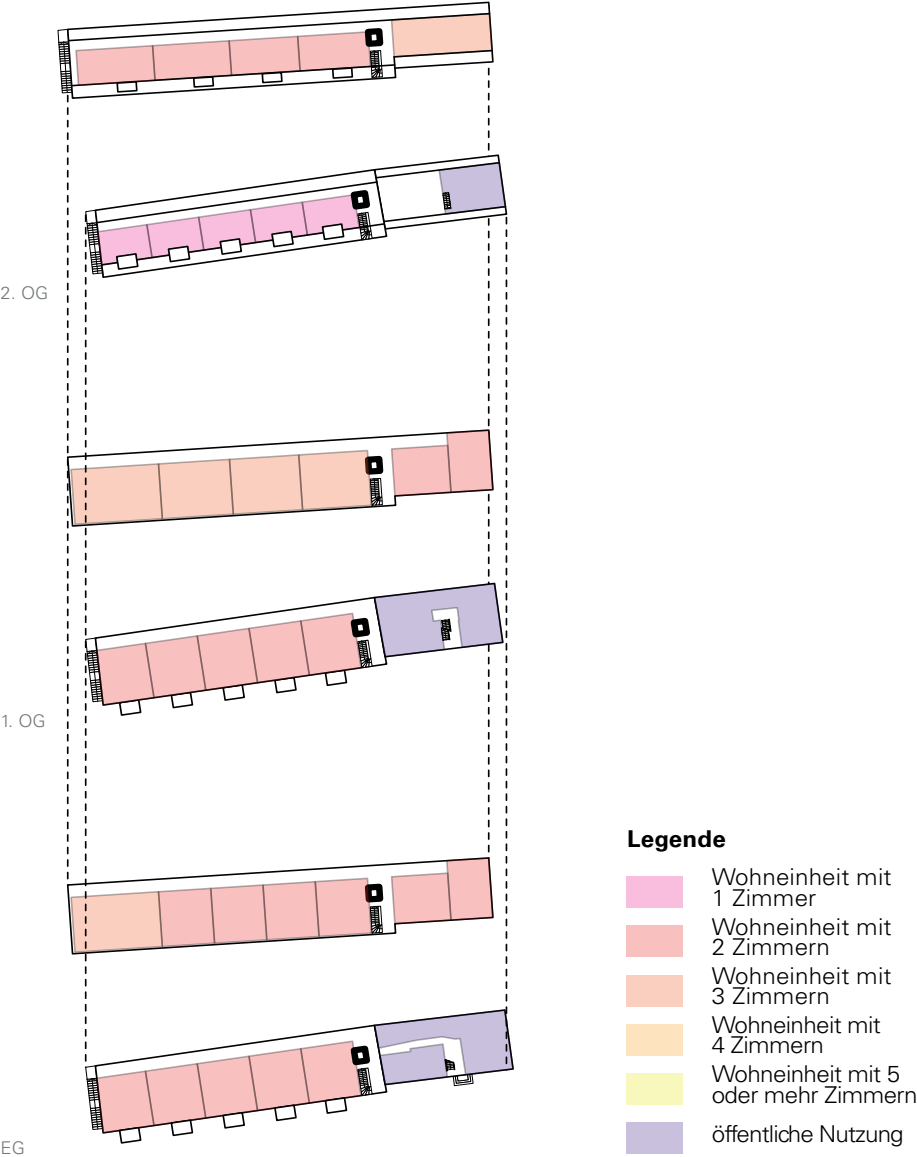


Hauptstraße 237 (Adler)
Ansicht Süd



Ansicht Ost
Straßenansicht

Variante 1a: Langhaus lang



Sanierung und Neubau Hauptstraße 237
(ehem. Gasthaus Adler)

Bruttogrundfläche: 2072 m2
Sanierung: 671 m2

Ersatzneubau: 1401 m2

Nutzfläche: 1020 m2
Sanierung: 300 m2
Ersatzneubau: 720 m2

Nutzungen:
öffentliche Nutzung: 300 m2

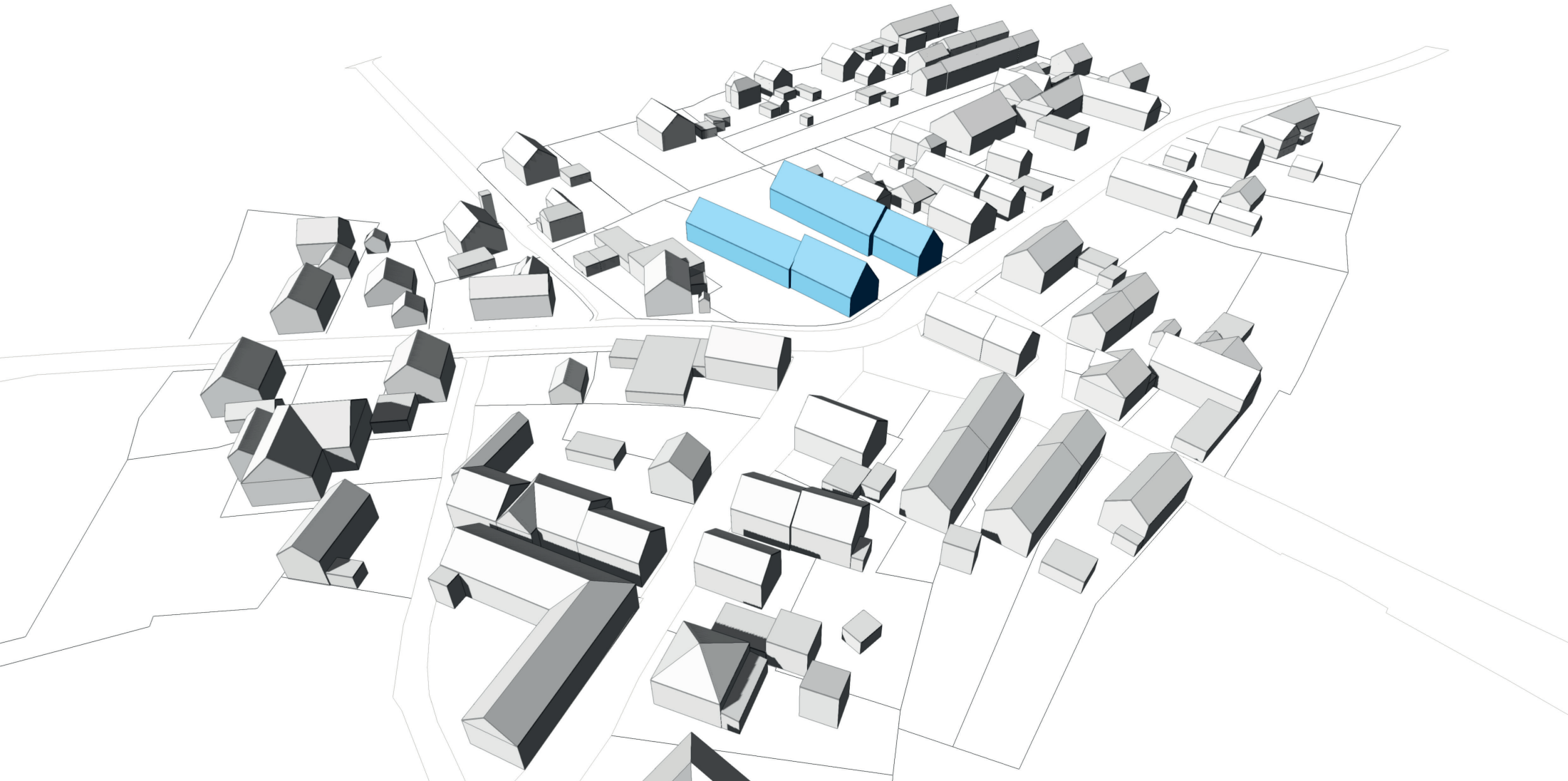
5x barrierefreie 1-Zimmer-Wohnung: je 32 m2
10x barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung: je 56 m2
Gesamtzahl Wohnungen: 15

Stellplätze:
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



Variante 1b: Langhaus kurz



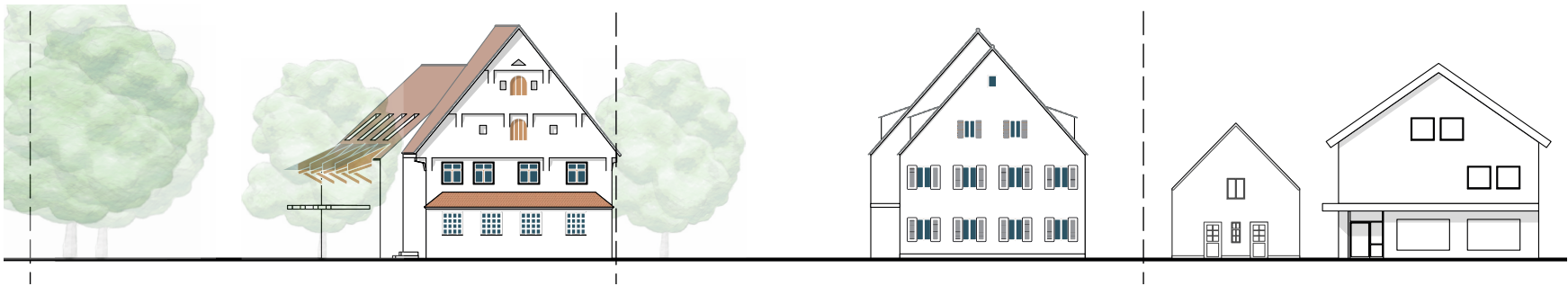
Variante 1b: Langhaus kurz



Hauptstraße 239
Ansicht Süd



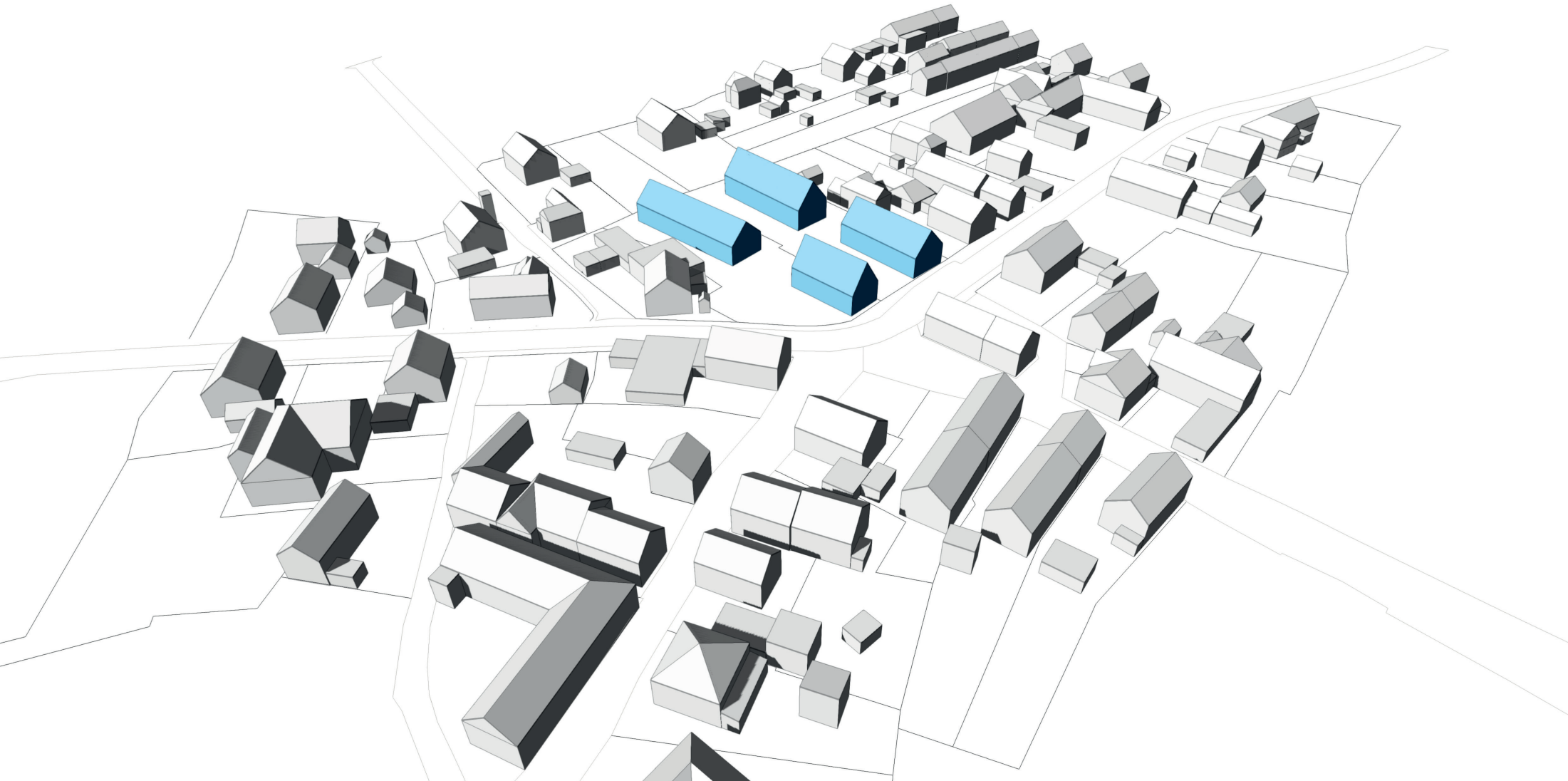
Hauptstraße 237 (Adler)
Ansicht Süd



Ansicht Ost
Straßenansicht



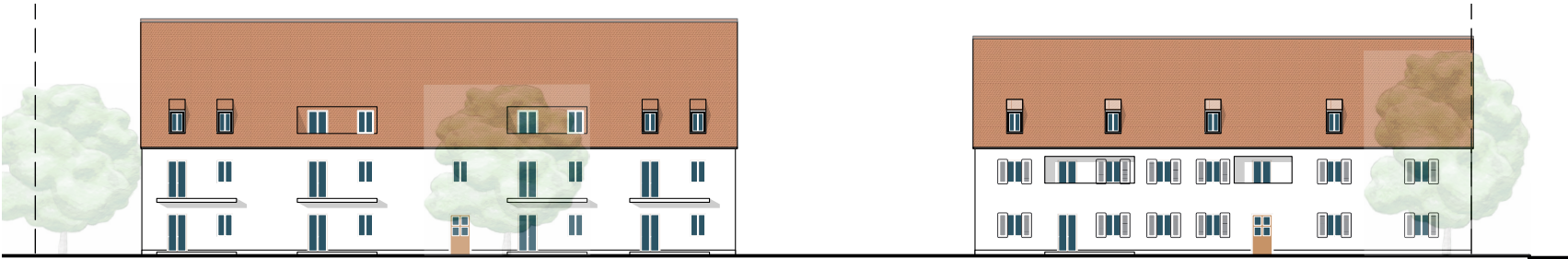
Variante 2: Langhaus geteilt



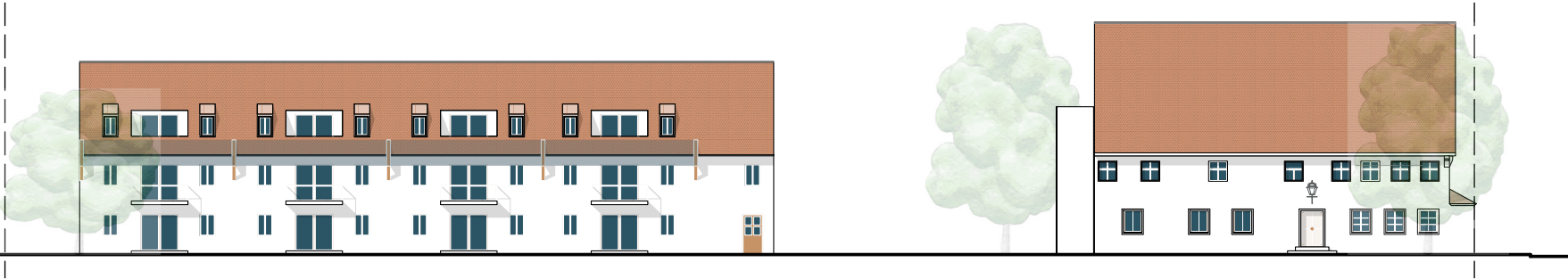
Variante 2: Langhaus geteilt



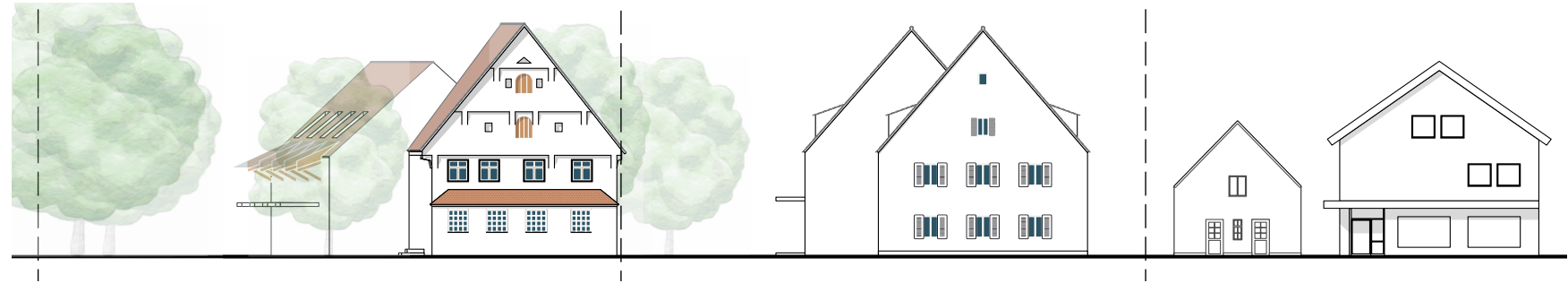
Variante 2: Langhaus geteilt



Hauptstraße 239
Ansicht Süd



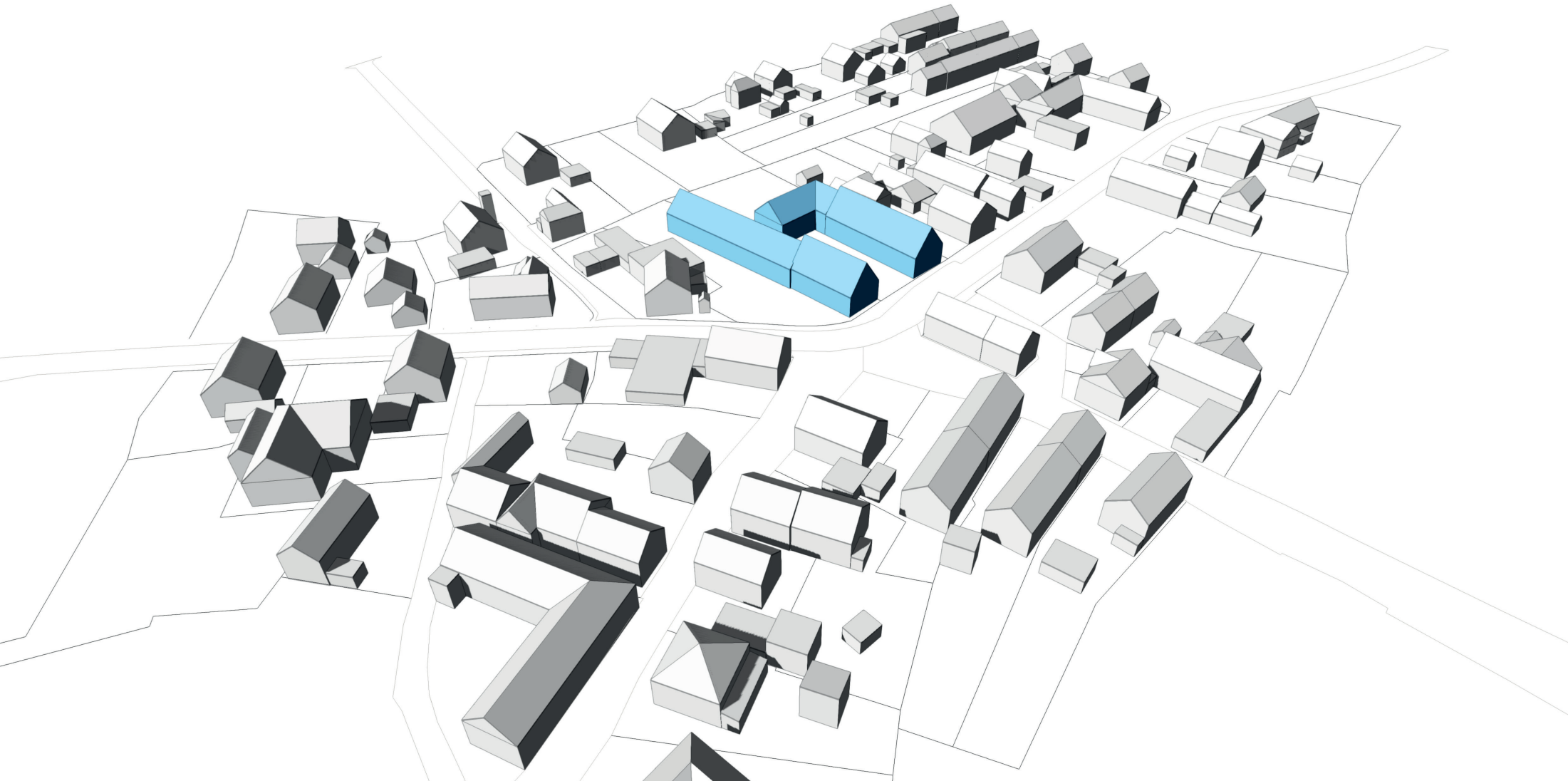
Hauptstraße 237 (Adler)
Ansicht Süd



Ansicht Ost
Straßenansicht



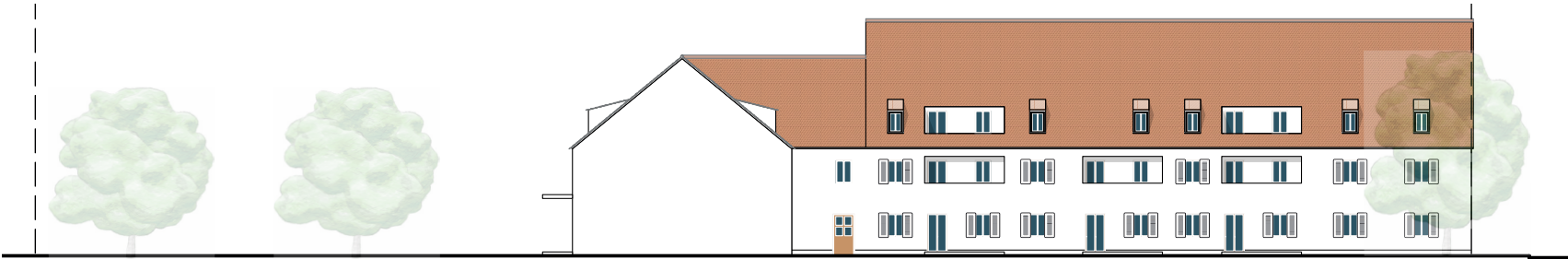
Variante 3a: Situation 20. Jahrhundert (Langhaus + Winkelbau)



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



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



Hauptstraße 239
Ansicht Süd



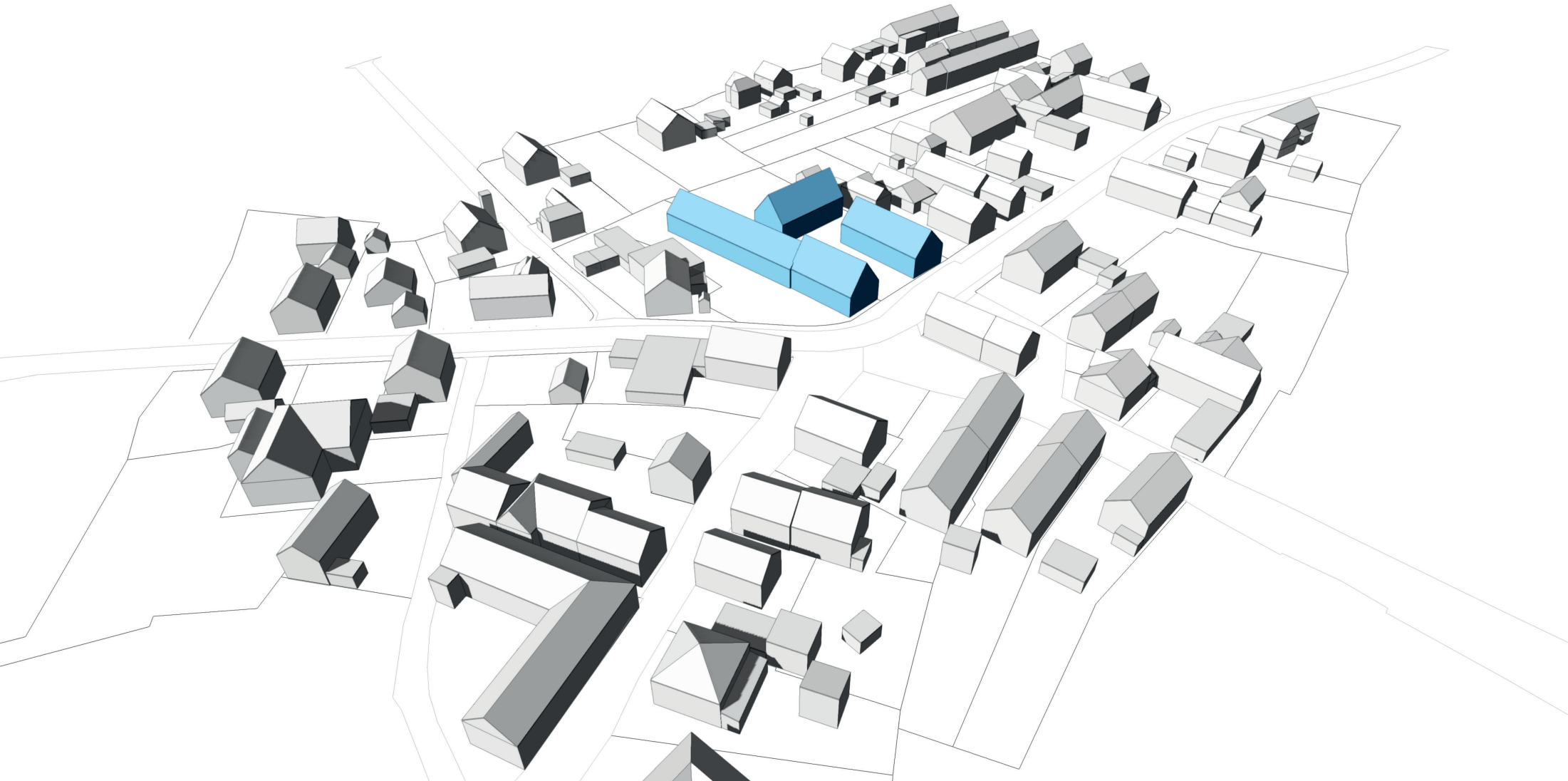
Hauptstraße 237 (Adler)
Ansicht Süd



Ansicht Ost
Straßenansicht



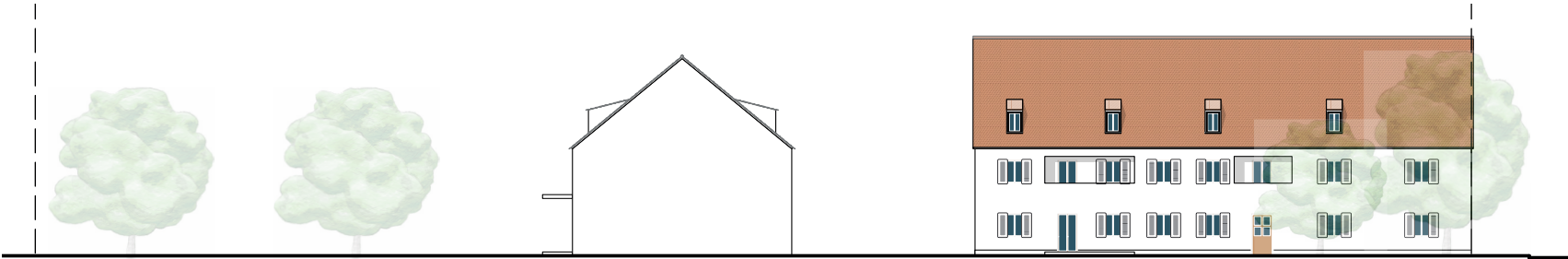
Variante 3b: Langhaus + Winkelbau offen



Variante 3b:
Langhaus + Winkelbau offen



Variante 3b: Langhaus + Winkelbau offen



Hauptstraße 239
Ansicht Süd



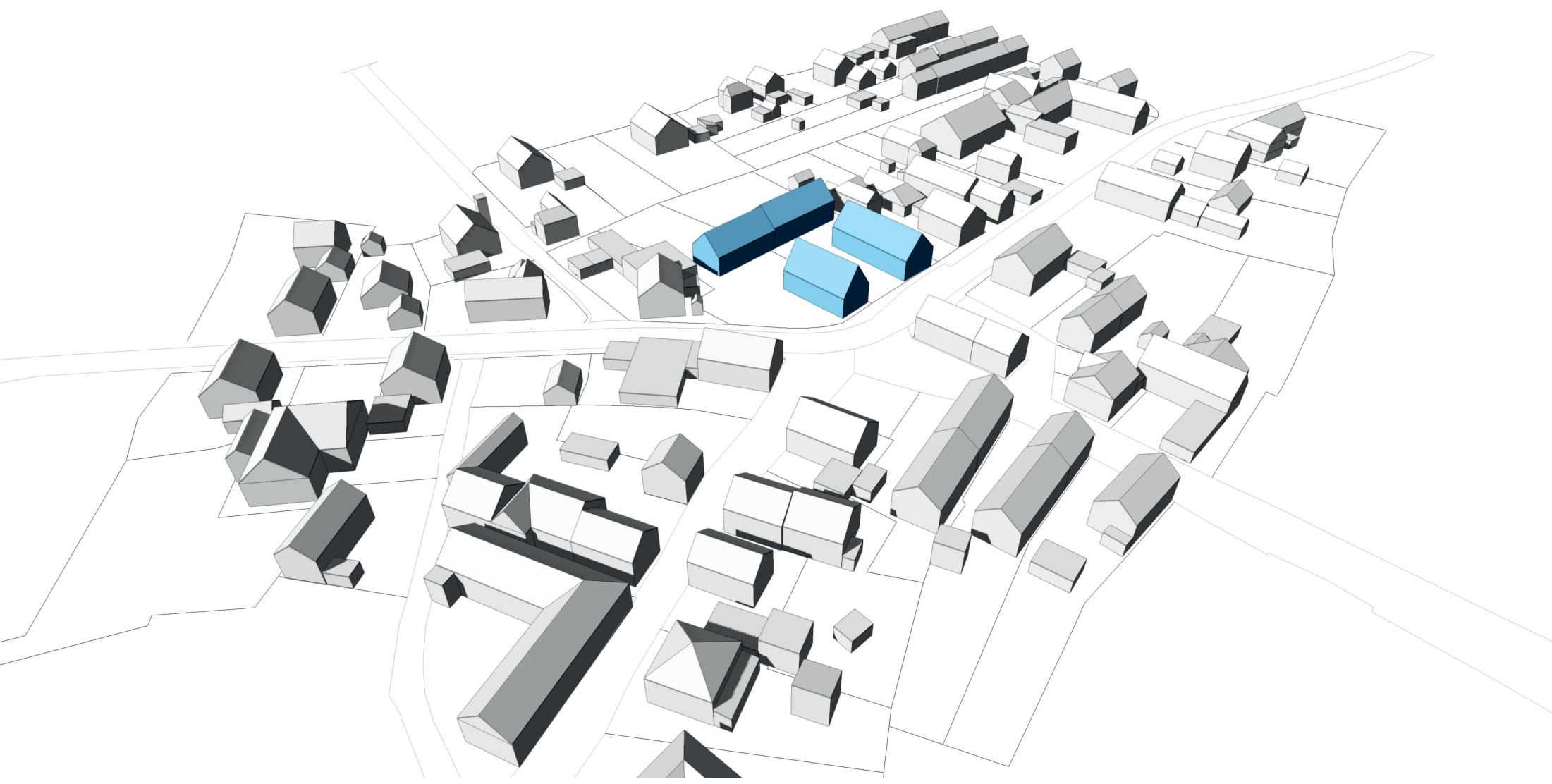
Hauptstraße 237 (Adler)
Ansicht Süd



Ansicht Ost
Straßenansicht



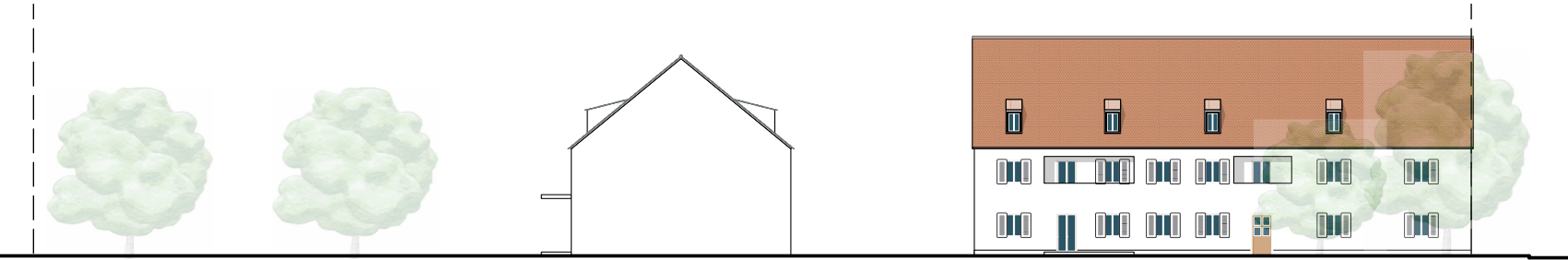
Variante 4: Situation 19. Jahrhundert (Hauptgebäude + Scheune)



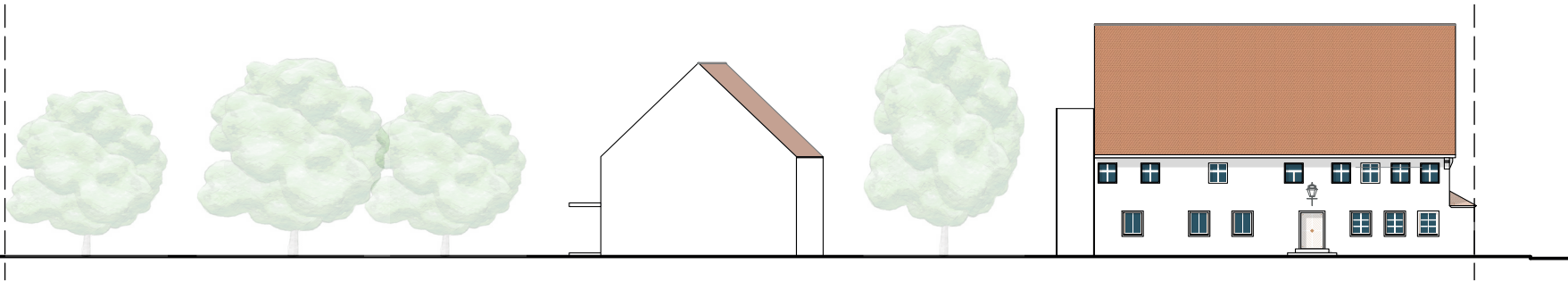
Variante 4:
Situation 19. Jahrhundert
(Hauptgebäude + Scheune)



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



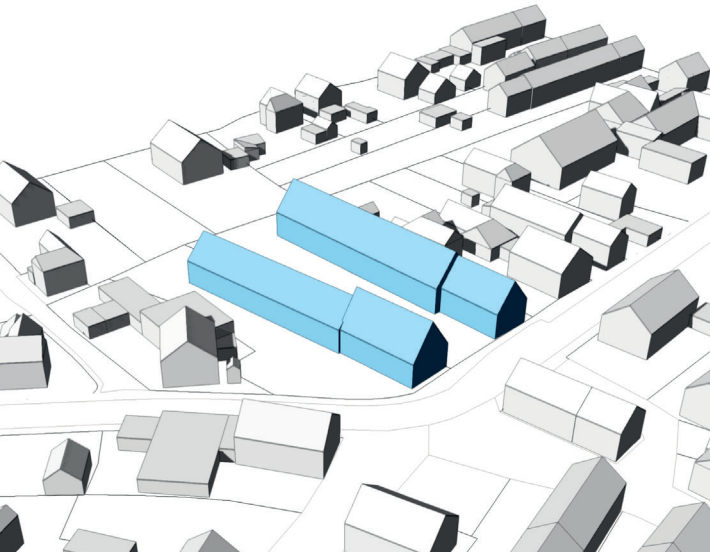
Hauptstraße 239
Ansicht Süd



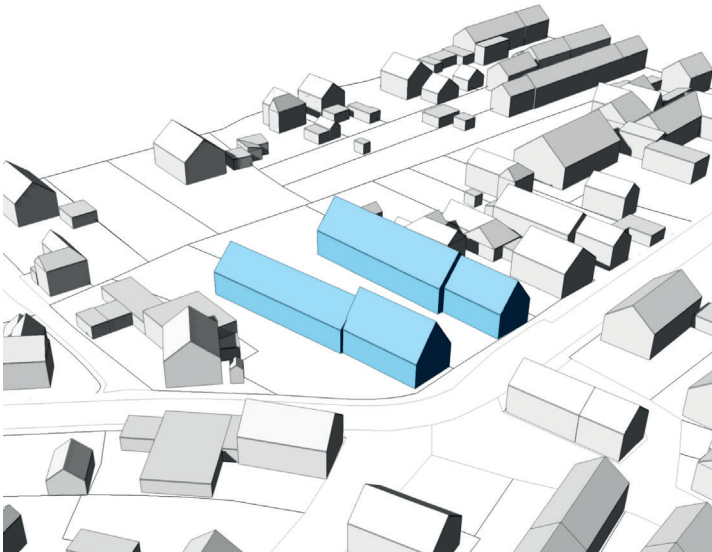
Hauptstraße 237 (Adler)
Ansicht Süd



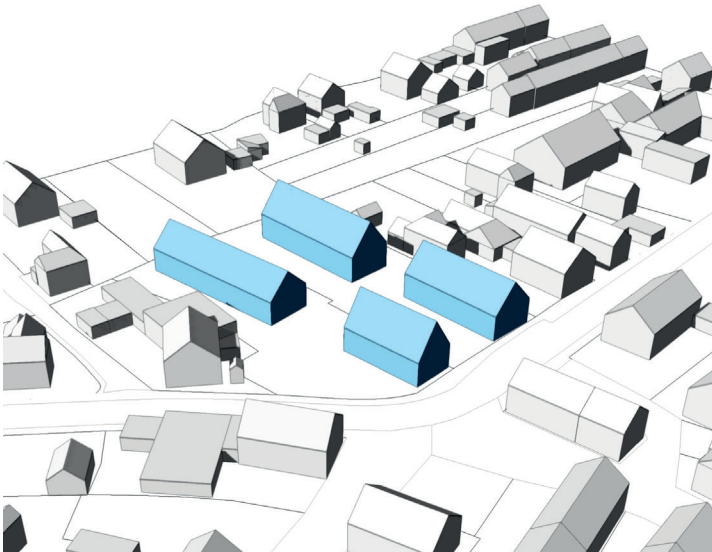
Ansicht Ost
Straßenansicht



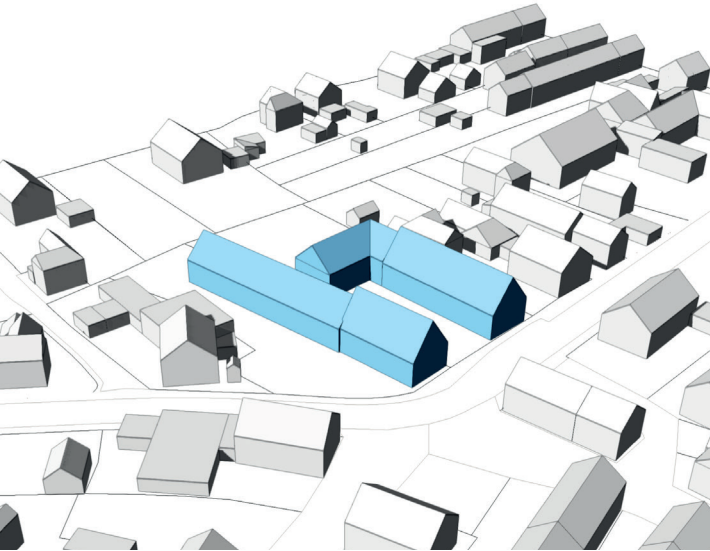
Variante 1a: Langhaus lang



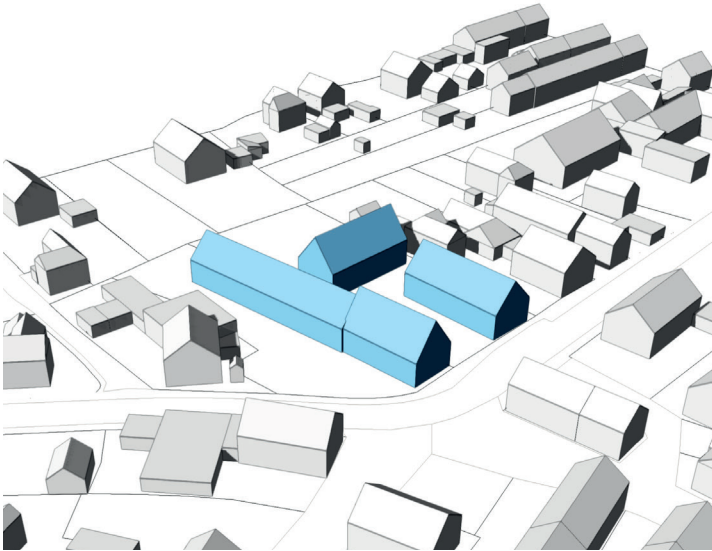
Variante 1b: Langhaus kurz



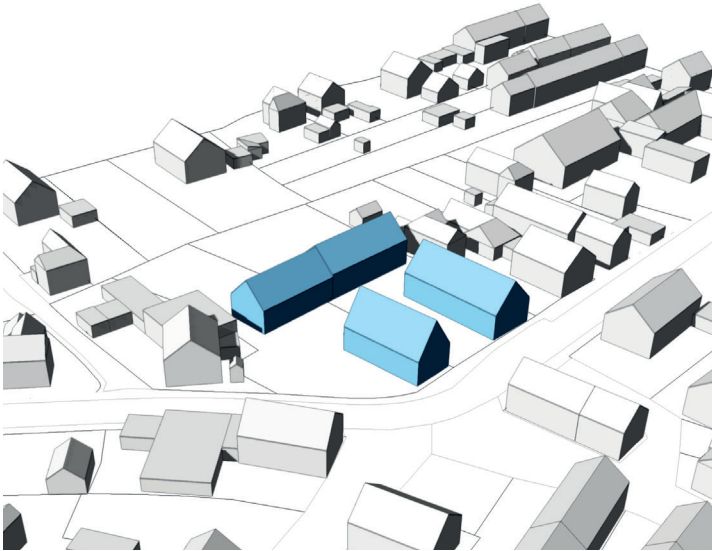
Variante 2: Langhaus geteilt



Variante 3a: Situation 20. Jhd.



Variante 3b: Langhaus + Winkelbau offen



Variante 4: Situation 19. Jhd.

5 Variantenuntersuchung

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. Adler-areals 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!