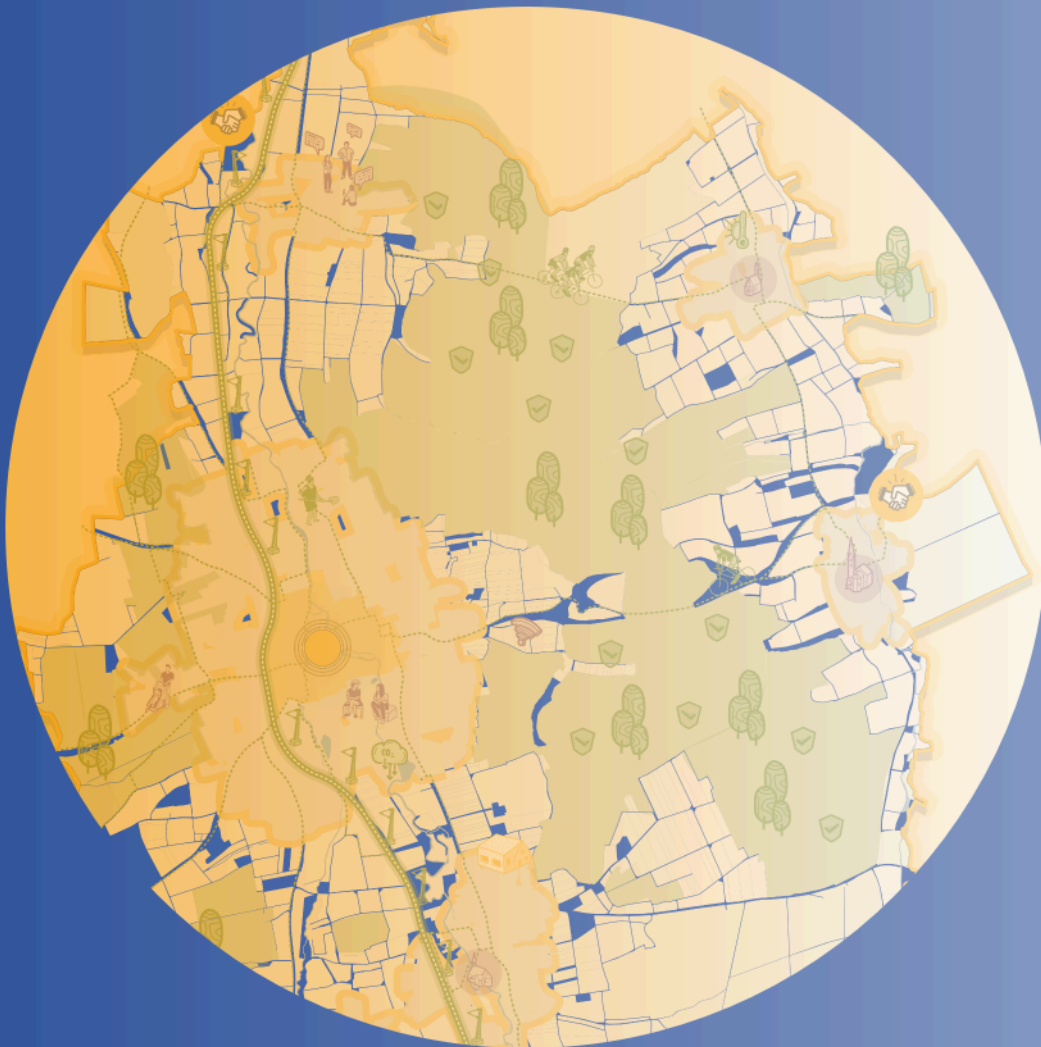


KRUMBACH

**INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DIE
GESAMTSTADT
UND VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
'ALTSTADT UND HÜRZEN'**



KURZFASSUNG

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) „Altstadt und Hürben“ nach § 141 BauGB als Fortschreibung des integrierten Handlungskonzepts 2010

Das ISEK und die VU der Stadt Krumbach wurden aus dem Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

VORWORT



Wie jede Stadt entwickelt sich Krumbach stetig weiter. Gesellschaftliche Veränderungen, neue Anforderungen an Mobilität, Klimaanpassung, Wohnen, Arbeiten oder öffentliche Räume stellen uns vor Aufgaben, die sich nicht isoliert betrachten lassen. Gleichzeitig verfügt unsere Stadt über viele Qualitäten und Strukturen, die erhalten und sinnvoll weiterentwickelt werden sollen.

Mit dem vorliegenden integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) schafft die Stadt Krumbach deshalb eine gemeinsame Grundlage für ihre zukünftige Entwicklung. Das ISEK verfolgt das Ziel, unterschiedliche Themen und Perspektiven zusammenzuführen, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und daraus konkrete Handlungsschwerpunkte abzuleiten. Es beantwortet damit nicht nur die Frage, was in den kommenden Jahren entwickelt werden soll, sondern auch warum und in welchem Zusammenhang.

Das Konzept betrachtet die Stadt als Ganzes: Wohnen, Wirtschaft, Mobilität, öffentliche Räume, Grün- und Freiflächen sowie soziale und kulturelle Aspekte stehen nicht nebeneinander, sondern wirken aufeinander ein. Aus Analysen, fachlichen Einschätzungen und den Beiträgen von Bürgerinnen und Bürgern entsteht ein Gesamtbild mit klaren Zielen und konkreten Maßnahmen.

Das ISEK ist gleichwohl kein starres Regelwerk und kein fertiger Endzustand. Es dient als Orientierung und Arbeitsgrundlage für Verwaltung, Politik und Stadtgesellschaft. Es soll helfen, Entscheidungen nachvollziehbar zu machen und Entwicklungsschritte aufeinander abzustimmen.

Mein Dank gilt allen Bürgerinnen und Bürgern, den beteiligten Institutionen, Fachplanern sowie allen, die ihre Erfahrungen, Ideen und Anregungen eingebracht haben. Mit dem vorliegenden Konzept verfügt die Stadt Krumbach nun über einen Leitfaden für die kommenden Jahre, der als Grundlage dient, die Stadtentwicklung bewusst und vorausschauend zu gestalten.

Florian Kaida

Erster Bürgermeister der Stadt Krumbach

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER - KOORDINATION UND ORGANISATION

Stadt Krumbach
Bauamt
Nattenhauser Straße 5
86381 Krumbach
08282 902 0
info@stadt.krumbach.de

BEARBEITUNG

UmbauStadt PartGmbH
Cranachstraße 12
99423 Weimar
kontakt@umbaustadt.de
Ulrich Wieler, Martin Fladt, Sophie Melix, Julia Reuter,
Ina Nennstiel, Joshua Lorenz, Max Mücke

UmbauStadt
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

Stand: 23.02.2026

Alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberrecht nicht beim Büro UmbauStadt liegen, sind am Ende der Bildbeschreibung mit entsprechender Quellenangabe gekennzeichnet.

AUFGABENSTELLUNG UND PROZESS

Das integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ist ein Planungsinstrument für die mittel- bis langfristige Stadtentwicklung in Krumbach. In Kombination mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die „Erweiterte Altstadt und Hürben“ ist es sowohl strategisch als auch projektorientiert angelegt. ISEK und VU stehen damit zwischen der übergeordneten regionalen Planungsebene und den konkreten, vorhabenbezogenen Projektplanungen oder Bebauungsplänen. Im ISEK werden die Grundlagen erarbeitet und ein Leitfaden für mögliche Maßnahmen der nächsten 10-15 Jahre formuliert, die unter anderem durch geeignete (Städtebau-)Förderungen unterstützt werden können.

Anlass

Ein erstes „Integriertes Handlungskonzept“ (IHK) für die Stadt Krumbach wurde 2010 erstellt. Dieses integrierte insbesondere die seit den 70er/80er-Jahren fast flächendeckend für die Innenstadt durchgeführten „Vorbereitenden Untersuchungen“. Ziel war es, die vorhandenen Analysen und Maßnahmen zu verknüpfen und so einen übergreifenden Rahmen für die weitere Stadtentwicklung zu schaffen. Inzwischen ist das IHK von 2010 überarbeitungsbedürftig. Einige Maßnahmen wurden umgesetzt, andere sind nicht mehr aktuell. Wichtige Entwicklungen wie der Umbau der Karl-Mantel-Straße oder die Stadtsanierung im Quartier Markgrafenstr./Kammel sind inzwischen abgeschlossen. Neue Fachkonzepte und Gutachten werden aktuell erstellt oder fortgeschrieben, besonders für die Bereiche Einzelhandel und Verkehr. Außerdem ist absehbar, dass neue Entwicklungen und Schwerpunkte die Stadtentwicklung der nächsten Jahre prägen werden. Hierzu gehören beispielsweise die Herausforderungen des Klimawandels oder notwendige Maßnahmen zur Förderung der Verkehrswende auf kommunaler Ebene. Mit der Erarbeitung des nun vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) und der parallelen Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Altstadt und Hürben“ stellt sich Krumbach diesen Herausforderungen und formuliert Leitlinien für die Stadtentwicklung der nächsten 10-15 Jahre.

Aufgabenstellung und Zielsetzung

Grundlage eines jeden ISEK ist die interdisziplinäre Zusammenarbeit. Parallel zum ISEK wird ein Verkehrskonzept erstellt sowie ein Fachbeitrag zum Thema Einzelhandel erarbeitet. Beide Konzepte wurden durch das Stadtplanungsbüro UmbauStadt im ISEK integriert. Schwerpunkte im vorherigen IHK waren die Themenfelder Sozialraum, Städtebau und Einzelhandel. Im vorliegenden ISEK wurden diese Themenfelder erneut analysiert und zusätzliche Schwerpunkte im Bereich Verkehr (insbesondere ÖPNV) und Klima gesetzt. Dies ist angesichts der allgemeinen Notwendigkeit von Klimaschutz und Klimawandelanpassung sowie des kommunalen Beitrags zur Verkehrswende angeraten. Die Maßnahmen des IHK von 2010 wurden außerdem in Bezug auf ihren Umsetzungsstand und ihre Aktualität überprüft und gegebenenfalls in die neue Handlungsstrategie integriert.

Eine besondere Vertiefung stellt das Klimakonzept dar. Aus dem grundlegenden Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung für Krumbach ergibt sich die Notwendigkeit einer Neubewertung und Ergänzung der vorhandenen Leitlinien und Maßnahmen zur Stadtentwicklung. So hat beispielsweise die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ an Bedeutung ge-

wonnen. Die Stadt Krumbach setzt sich auch die Energiewende zum Ziel. Ökologische Ziele wie das Hochwassermanagement spielen ebenso eine Rolle in der Stadtentwicklung wie Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas oder zur Vermeidung von Hitzeinseln.

Betrachtungsraum des ISEK ist das gesamte Stadtgebiet von Krumbach, also der Hauptort Krumbach mit den 5 Stadtteilen Billenhausen, Altenhausen, Edenhäusen, Hohenraunau und Niederraunau. Dabei steht die Kernstadt im besonderen Fokus. Ziel des gesamtstädtischen ISEK ist die Definition von Entwicklungszielen sowie die Aufnahme der Stadtsanierung Krumbach in ein geeignetes Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm. Die Stadt ist aktuell an das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ angeschlossen.

Vorbereitende Untersuchungen

Der Untersuchungsbereich der VU umfasst das bisherige Sanierungsgebiet „Altstadt und Hürben“ mit einigen Erweiterungsbereichen. Der neu definierte Untersuchungsbereich (beschlossen in der Stadtratssitzung vom 03.02.2025) erweitert das bestehende Sanierungsgebiet insbesondere um das Gebiet in Richtung der Bahnhofstraße, das auch den sanierungsbedürftigen Stadtsaal und sein Umfeld mit einschließt (Siehe Abb. 3). Auf Grundlage der Untersuchungen wird als Teil der VU ein Vorschlag zur Abgrenzung eines neuen, erweiterten Sanierungsgebiets gemacht, um bestehende städtebauliche Missstände beheben zu können.

Zeitplan

Ein ISEK kann als Abfolge von Arbeits- und Erkenntnisschritten beschrieben werden. Der Zeitplan verdeutlicht, wie aus der Analyse, einem Konzept und einer Handlungsstrategie ein ISEK zum anwendbaren Instrument der Stadtentwicklung werden kann. Neben dem Planungsteam wird dieser Arbeitsprozess von weiteren Akteurinnen und Akteuren bestehend aus der Bürgerschaft sowie der Lenkungsgruppe begleitet. Zwischen dem Planungsteam und dem Amt finden zudem laufend Abstimmungen statt, im Stadtrat werden Zwischenstände sowie der Endbericht präsentiert. So kann das ISEK beschlossen und letztlich die Umsetzung der Ziele und Maßnahmen ermöglicht werden.

Beteiligung

Der Gesamtprozess, von Analyse über die Konzeption hin zu konkreten Projekten, wurde durch die Mitwirkung der Bürgerschaft aller Altersgruppen der Stadt Krumbach begleitet, die sich in unterschiedlichen Arbeitsprozessen eingebracht haben (Marktstand, Foren, Online) und zusammen mit der Stadtverwaltung, den Planerinnen und Planern und den Expertinnen und Experten fachübergreifende Aspekte aufgeworfen und neue Perspektiven entwickelt haben.

Die Kernarbeit ISEK/VU-Erstellung begann mit der Beauftragung des Büros UmbauStadt im Winter 2024 und dem ersten Treffen der Lenkungsgruppe im Januar 2025.

Das ISEK und die VU wurden am **23.02.2026** im Stadtrat vorgestellt und beschlossen.

PROZESS UND BETEILIGUNG

Infostand 28. Mai 2025

Workstattforum 07. Juli 2025



Abb. 1 Markieren von Orten am Infostand

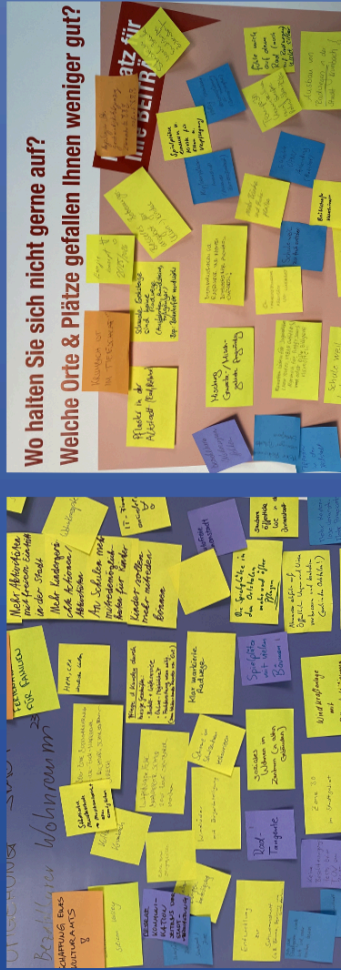


Abb. 2 Verschiedene Notizen von Inputs aus der Bürger*Innenschaft



Abb. 3 Präsentation im Plenum (Büro UrbaaStadt)



Abb. 4 Arbeiten am Werkstatt-Tisch 1



Abb. 5 Arbeiten an den Werkstatt-Tischen



Abb. 6 Arbeiten am Werkstatt-Tisch 3

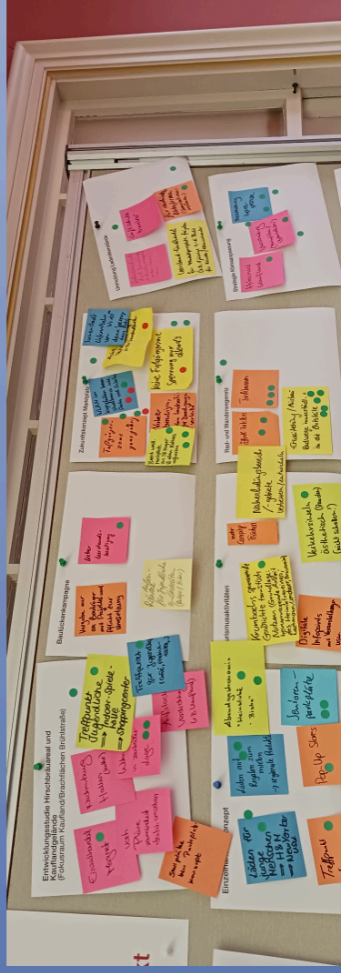


Abb. 7 Ergebnisse der Ideen für Krumbach

PROZESS UND BETEILIGUNG

Online-Beteiligung



Abb. 8 SIm eines moderierten Concept-Board ist es, den Abteilentscheidungen grafisch verständlich aufzubereiten und kommentieren zu lassen (Ausschnitt aus Conceptboard)

Abschlussforum

28. Oktober 2025



Abb. 9 Das Interesse am Abteilstand des ISEK war auch bei der dritten Veranstaltung ungebrochen.

Kinder- /Jugendwerkstatt

28. Oktober 2025

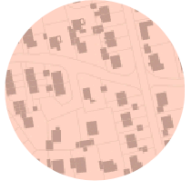


Abb. 10 L: Beim Zusammenfügen eines Straßenquerschnitts wurde der Raumanpruch der verschiedenen Verkehrsmittel anschaulich gemacht.



Abb. 11 Anhand des großen Luftbilds war die Auseinandersetzung mit dem Stadtraum geläufig.

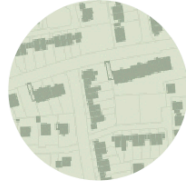
BAULICH-RÄUMLICHE STRUKTUR



Einfamilienhäuser und Doppelhäuser

Einfamilienhausgebiete umfassen den größten Anteil der Krumbacher Bebauungsfläche. Sie stehen für einen qualitativsten, individuellen Lebensstil, mit hohem Flächenverbrauch / Wohnheit.

Potenzial: Oft zur selben Zeit erbaut, weisen in einigen EFH-Gebieten der Stadt die Gebäude in ganzen Straßenzügen die selben Sanierungsnotwendigkeiten auf. Um Wohnraum zu schaffen, sind Wohnalternativen für Altbewohner*innen zugunsten neuer Bewohner*innen (z.B. Familien) sinnvoll. Ebenso sind Beratungen zur energetischen und barrierefreien Anpassung oder zur baulichen Erweiterungen geboten, um ggf. separat zugängliche Wohnungen zu ermöglichen. Letztere Maßnahmen bieten Gelegenheit zur maßvollen Nachverdichtung.



Reihen- und Mehrfamilienhäuser

Reihen- und Mehrfamilienhäuser nehmen in Krummbach ebenfalls große Flächen ein. Sie schaffen Wohnraum mit wesentlich weniger Bodenverbrauch, sind jedoch gemäß ihrer Bauzeit vom Zustand her in die Jahre gekommen.

Potenzial: Bezogen auf die baulichen Parameter gilt Ähnliches, wie bei den EFH. Oft müssen jedoch Reihenhäuser aufgrund ihrer knappen Wohnfläche auf bis zu vier Etagen, heutigen Ansprüchen angepasst werden (Energetische Erhöhung, Grundrisse, Barrierefreiheit)



Zeilenwohngebäude

Stockwerkswohnungen in Mehrfamilienhausstrukturen der 1950er und 1960er Jahre nimmt in Krummbach einen kleinen Teil ein, da sich vieles im Besitz der Baugenossenschaft Krummbach eG befindet. Hier sind teilweise Sanierungen erfolgt. Manche Sanierungen sind geplant.

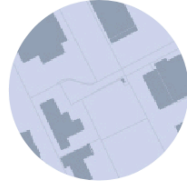
Potenzial: Die Zeilenstruktur mit oft großzügigem Abstandsgrün bietet die Gelegenheit, zur Modernisierung (Balkone, Energetische Erhöhung etc.) und Nachverdichtung, entweder als Anbau oder als Aufstockung (ggf. verbunden mit einem Liftanbau)



Historischer Kern

Im historischen Kern bietet sich eine Vielzahl von verschiedenen Gebäudetypen, wie Wohnhäusern, Nebengebäuden, Lagerbauten und Geschäftsflächen. Als Mischgebiet gemäß Flächennutzungsplan ist hier traditionell eine Mischung aus Wohnen, Handwerk und Handel vorhanden, der sich in den letzten Jahren gewandelt hat. Einige Gebäude sind aus Funktionsmangel in einem schlechten Bauzustand.

Potenzial: Hier ist es geboten, die Funktionsmischung aufrechtzuerhalten. Wichtig ist jedoch, für das zeitgemäße Wohnen eine entsprechende Umfeldqualität zu bieten. Dies äußert sich z.B. im Zugang zu Grünflächen, aufgewerteten Blockinnenräumen und einer den heutigen Anforderungen angepassten Bausubstanz.



Gewerbe

Die Gewerbeflächen der Stadt haben sich ursprünglich an den Wasserläufen (Mühlen) etabliert. Daraus hat sich bis heute die Entwicklung im Norden und Süden weiter fortgesetzt (s. Kap. 3.5). Mittlerweile ist die Ausrichtung an den Bundesstraßen (B 16, B300) wichtiger.

Potenzial: Innenentwicklung ist gerade im Bereich Gewerbe und Dienstleistungen eine zu empfehlende Praxis. Leer stehende Gewerbe- und Einzelhandelsflächen, ebenso wie versiegelte unternutzte Lagerflächen sind die Substanz, die es neu zu besetzen gilt.

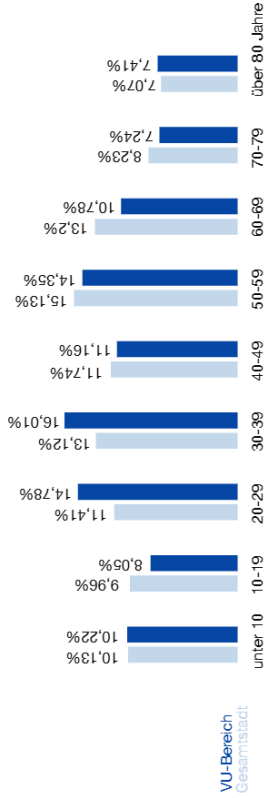


Abb. 12 Stadtstrukturtypen

DER VU-UNTERSUCHUNGSRAUM IM FOKUS

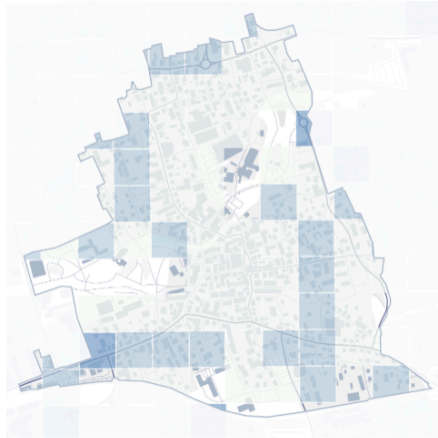
Alterstruktur

Mit einem Anteil von 30,79 % sind die 20- bis 39-Jährigen stark vertreten, was auf eine hohe Standortattraktivität für junge, mobile Bevölkerungsgruppen, hinweist. Gleichzeitig klafft eine demographische Lücke in den mittleren Jahrgängen: Die 50- bis 69-Jährigen sind mit 25,13% gegenüber dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 28,33% unterrepräsentiert. Diese Abwesenheit der „Sandwich-Generation“ deutet auf strukturelle Defizite hin: fehlende Familienangebote, unzureichende Wohnungsgrößen.

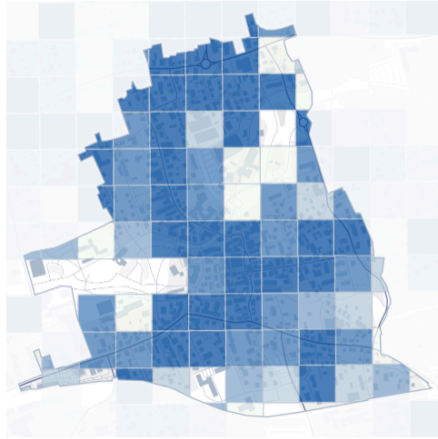


Die räumliche Analyse verstärkt dies: Während die zentralen Kernbereiche durch hohe Bevölkerungsdichte bei gleichzeitig kleinen Haushaltsgrößen charakterisiert sind (Single-orientierte Wohnstruktur), zeigen die westlichen und nordwestlichen Bereiche mittlere Bevölkerungsdichte bei größeren Haushalten. Diese „Familienzonen“ bergen Potenzial für weitere Familienansiedlung, während die Randlagen mit niedriger Bevölkerungsdichte und variabler Haushaltsstruktur als Entwicklungsreserve für behutsame Nachverdichtung dienen könnten.

durchschn. Haushaltsgröße

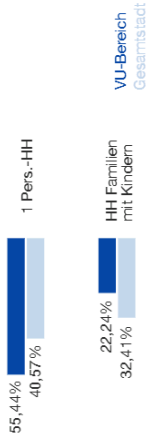


Bevölkerungszahl



Haushaltsstruktur

55,44% Einpersonenhaushalte gegenüber 40,57% im gesamtstädtischen Vergleich machen den VU-Bereich zu einem ausgeprägten Singles-Quartier. Familienhaushalte mit Kindern sind hingegen mit 22,24% deutlich schwächer vertreten als Stadtweit (32,41%).

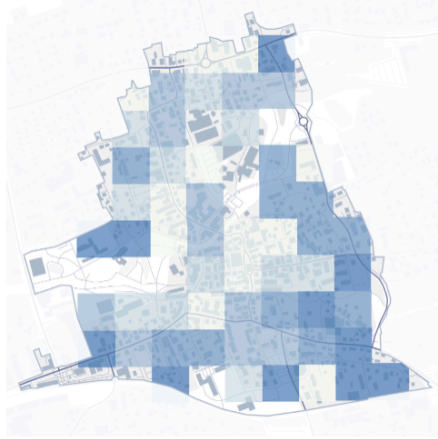


Die räumliche Verteilung der Einpersonenhaushalte offenbart weitere strategische Ansatzpunkte: In den zentral-westlichen Bereichen treffen hohe Single-Dichte und große Wohnungen aufeinander. Hier besteht ggf. ein Teilungspotenzial, das die Umwandlung großer Einfamilienhauswohnungen in bedarfsgerechte Kleinwohnungen nahelegt.

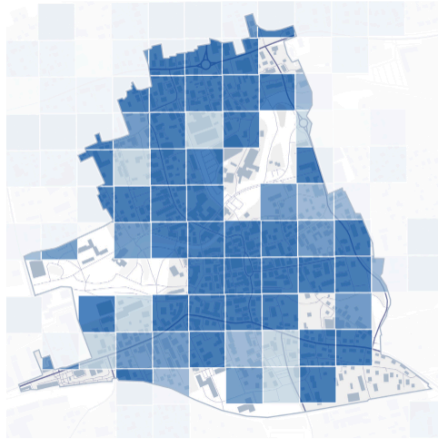
Die östlichen und südöstlichen Bereiche hingegen zeigen eine optimierte Nutzung mit hoher Single-Dichte in entsprechend kleinen Wohnungen. Die südlichen Bereiche mit geringer Single-Dichte und großen Wohnungen markieren entweder Familienpotenzial oder Sanierungsreserven für zukünftige Entwicklungen.

Der hohe Single-Anteil erklärt zwar die gegenwärtige Attraktivität kompakter Wohnungen, der geringe Familienanteil weist jedoch mitunter auf strukturelle Defizite hin: fehlende Freiflächen, ungeeignete Wohnungsschnitte oder unzureichende Kinderbetreuungsangebote.

durch. Fläche je Wohnung

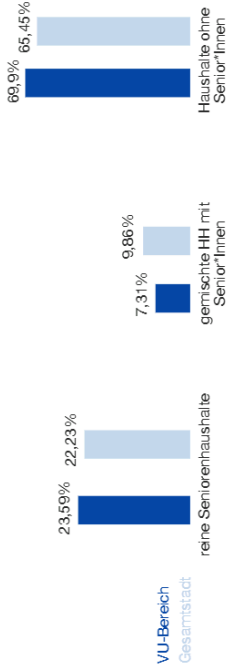


Einpersonenhaushalte



Seniorenstruktur

Die Seniorenhaushalte prägen das Quartier stärker als auf den ersten Blick erkennbar. 23,59% aller Haushalte bestehen ausschließlich aus Senior*Innen (Stadtweit 22,23%), während gemischte Haushalte mit Senior*Innen seltener sind (7,31% vs. 9,86% gesamtstädtisch).



Die westlichen und südwestlichen Bereiche kombinieren hohe Senior*Innenrichte mit hoher Eigentumsquote. Hier bestehen „sanierungsbedürftige“ Zonen, in denen Eigentümer*Innen über Kapital und Interesse am Werterhalt verfügen.

Demgegenüber stehen die zentralen und östlichen Bereiche mit hoher Senior*Innenrichte bei niedriger Eigentumsquote als sanierungsbedürftige Zonen. Diese Zonen sind typischerweise durch ältere Mietwohnungsbestände gekennzeichnet und weisen einen deutlich höheren Sanierungsbedarf auf.

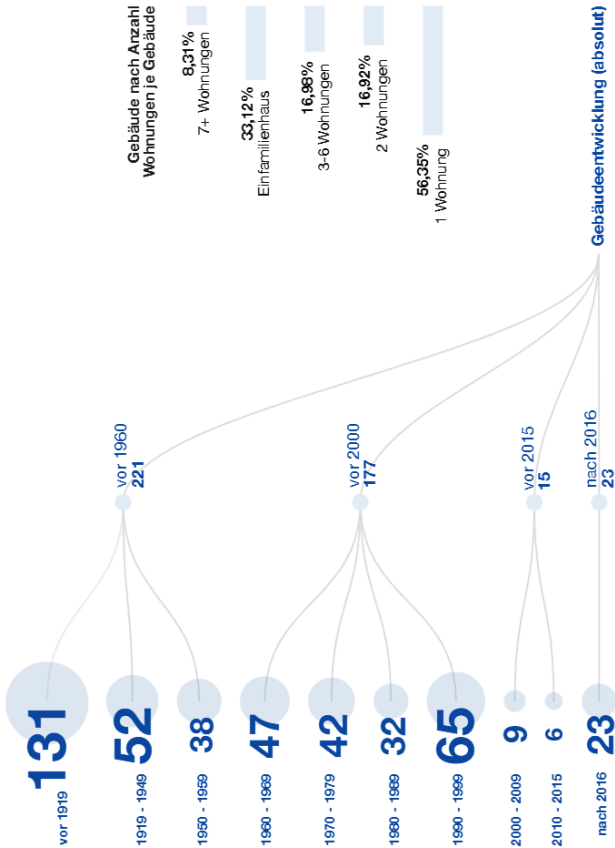
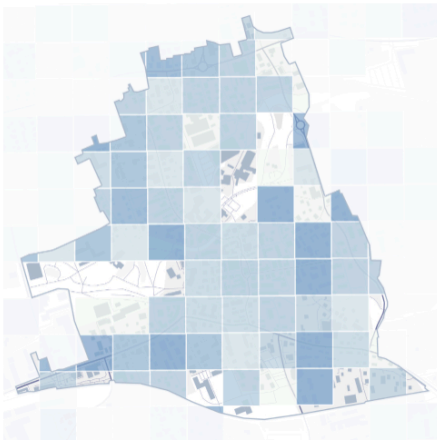
Vor diesem Hintergrund ist eine seniorengerechte Bestandsentwicklung prioritär umzusetzen, insbesondere in den mietdominierten Teilräumen.



Eigentumsquote



Anteil Senioren-Haushalte

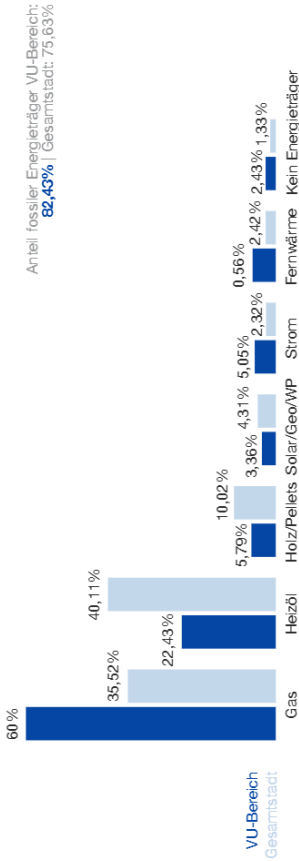


Gebäudestruktur

Der Gebäudebestand spiegelt die historischen Entwicklungsschichten des Quartiers wider: 30,05% Vorkriegsbauten (vor 1919) bilden das historische Rückgrat, während Gebäude der 1990er Jahre (14,91%) und 1960er Jahre (10,78%) weitere Entwicklungsphasen markieren.

Die kleinräumige Struktur des Quartiers zeigt sich in der Wohnungsverteilung: 56,35% der Gebäude beherbergen nur eine Wohnung, weitere 16,92% zwei Wohnungen. Freistehende Einfamilienhäuser dominieren mit 33,12%, ergänzt durch kleinere Mehrfamilienhäuser (3-6 Wohnungen: 16,98%).

Besonders kritisch präsentiert sich die Energieversorgung: 60% der Gebäude heizen mit Gas, weitere 22,43% mit Heizöl; zusammen 82,43% fossil befeuerte Systeme in einem Quartier, das sich als Vorreiter nachhaltiger Stadtentwicklung positionieren möchte. Erneuerbare Energien sind mit nur 3,36% (Solar/Geothermie/Wärmepumpen) und 5,79% (Holz/Pellets) marginal vertreten.



SWOT-ANALYSE

Stärken und Schwächen aus den vorgestellten Analysesthemen werden zusammengefasst und um Chancen und Risiken ergänzt. Daraus ergibt sich die SWOT-Analyse (engl. Strengths, Weaknesses, Opportunities und Threats) als ein Instrument der Strategischen Planung. Sie nimmt die Gesamtstadt Krumbachs mit der Kernstadt und den Stadtteilen in den Blick. Dabei werden mit Rücksicht auf den Betrachtungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen detailliertere Aussagen zur erweiterten Altstadt getroffen. Die SWOT-Analyse bildet wiederum die Grundlage für die Erstellung eines Leitbildes, in dem Strategien und Ziele für die zukünftige Stadtentwicklung formuliert werden (siehe Kapitel 7).

Städtebau und Siedlungsstrukturen

Stärken

- gut erhaltener, historisch gewachsener Altstadt Kern
- Gestaltungsbild für den Bereich Altstadt vorhanden
- Werbeanlagensatzung vorhanden
- Denkmäler befinden sich in einem guten Zustand (saniert)

Schwächen

- Vielzahl an ortbildstörenden Gebäuden, Fassaden im Stadtkern

Chancen

- Gestaltungsqualität und Baukultur für den Altstadtbereich stärken
- Schließen der Baulücken
- Baulückenkataster erstellen
- Leerstandskataster weiterführen

Risiken

- Ein Drittel des Gebäudebestand im Sanierungsbereich weist deutliche Mängel auf (Sanierungsbedarf)

Bevölkerungsstruktur

Stärken

- Steigt steigende Bevölkerungszahlen
- Positive Bevölkerungsprognose bis 2039

Schwächen

- Alternde Bevölkerungsstruktur
- Anstieg des Durchschnittsalters verringert bei niedrigen Renten die Kaufkraft – Reduzierung der Haushaltsgrößen und Veränderung der Anforderungen an den Wohnungsmarkt werden erwartet

Chancen

- Alterung der Gesellschaft, kann Impuls schaffen, um neue Angebote von Wohnformen, Nahversorgung und Freizeiteinrichtungen zu schaffen
- Stabilisierung von Angeboten und Infrastruktur für alle Altersgruppen
- Beteiligung für Generationen verstärken

Risiken

- Junge Menschen und Familien finden zu wenig Anlässe für das Bleiben in oder den Umzug nach Krumbach
- Mangelndes Angebot an öffentlichem Raum, Infrastruktur und Daseinsvorsorge

Wohnen

Stärken

- Krumbach ist ein attraktiver Wohnstandort
- Altstadt ist infrastrukturell attraktiv als Wohnumfeld
- Durch Vielzahl an Bildungsangeboten (Berufsschulen) auch für die junge Generation ein attraktiver Wohnstandort

Schwächen

- Hohe Anzahl an Baulücken im gesamten Stadtgebiet – Aktivierung aufgrund privater Besitzverhältnisse schwierig
- Stark gestiegener Bodenrichtwert
- Wenig städtisches Wohneigentum

Chancen

- Wohnstandort Krumbach auch im Stadtkern weiter stärken
- Wohnangebote für Senior*innen ergänzen und Alternativen schaffen
- Bessere Auslastung des vorhandenen Wohnraumes erreichen
- Leisbares Wohnen in der Baupolitik der Stadt verstärkt verankern
- Neues Bauen, intelligente Um- und Weiternutzungen im Bestand fördern
 - mit baukulturellen und innovativem Anspruch
- Innerstädtische Leergrundstücke und Brachflächen als Potential für Innenentwicklung nutzen

Risiken

- Steigende Bau- und Mietpreise können künftig Bevölkerungsgruppen ausschließen
- Mangelnder Bauzustand schwächt die Rolle des Stadtzentrums

Bildung und Soziales

Stärken

- Umfassendes Bildungsangebot (Fach- und Berufsschulen)
- Hohe Anzahl an Kinderbetreuungseinrichtungen (saniert)
- Gut verteiltes Angebot an Bildungseinrichtungen
- Umfassendes medizinisches Angebot (Krankenhausstandort) vorhanden
- Starkes Vereinsleben, besonders in den Stadtteilen

Schwächen

- Teilweise Sanierungsbedarf der Bildungseinrichtungen (Grundschule Niederrana, Mittel- und Realschule)
- Erneuerungsbedarf an Sport- und Spielflächen

Chancen

- Möglichkeit, die Bildungsinfrastruktur, und -einrichtungen stetig zu verbessern und an die sich verändernden Anforderungen anzupassen
- Kooperation und Synergien zwischen vorhandenen Schulen verstärken
- Schulen funktional in Quartiere integrieren, Freizeitflächenangebot
- Neuer Kindergarten zur Grundversorgung

Risiken

- Finanzielle Einschränkungen können die Weiterentwicklung der Bildungseinrichtungen behindern
- Zu wenig Bindungskraft für junge Menschen
- Fehlende öffentliche Räume in Stadtteilen könnten Anonymität steigern

Gewerbe, Einzelhandel und ArbeitsmarktStärken

- Große Gewerbebetriebe in der Kernstadt und in Niederrau anässig
- Nutzungsmischung in der Innenstadt grundlegend vorhanden (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Kultur)
- Aktive Werbegemeinschaft
- Regelmäßiger Wochenmarkt

Schwächen

- Leerstand von kleineren Einzelhandelsflächen (v.a. den Erdgeschosses) im Stadtkern
- Stagnierende Entwicklung der Gewerbegebiete bezüglich Flächeneffizienz und Nutzungspotentialen
- Stagnierende Entwicklung von innerstädtischen Betrieben

Chancen

- Zentrale Gewerbeflächenpotentiale vorhanden (z.B. an der Brühlstraße)
- Ungenutzte Gewerbe- und Einzelhandelsflächen im Innenstadtbereich nutzen

Risiken

- Gewerbenamendungen in den letzten Jahren rückläufig
- Gewerbeflächen speziell in Gewerbegebieten an Kapazitätsmaximum
- Unter- oder Fehlnutzung von verfügbaren Flächen
- Wachsender Bedarf an neuen Nutzungsformen in Erdgeschosslagen
- Wachsende Dominanz des Onlinehandels in Konkurrenz zu lokalem Einzelhandel

Verkehr und MobilitätStärken

- Gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (B300, B16)
- Busschnellverbindung nach Augsburg
- On-Demand Bus (FLEXIBUS)
- Direkte Anbindung an die Regionalbahn (Bahnhöfe in Niederrau, Kernstadt, Billenhausen)
- Großes Angebot an Stellplätzen für den MIV, auch in der Kernstadt

Schwächen

- Bundesstraßen (B300, B16) führen direkt durch die Kernstadt und bringen hohe Verkehrsbelastung und Luftverschmutzung
- Keine Fußgängerzonen vorhanden, vor allem in der historischen Altstadt
- Hoher Anteil an ruhendem Verkehr
- Lücken im Radwegenetz
- Taktverkehr im ÖPNV unübersichtlich und nicht optimal an Bedürfnissen der Nutzer*innen ausgerichtet

Chancen

- Verbesserung der Umsteigemöglichkeiten zwischen Bus und Bahn
- Information über Parkmöglichkeiten verbessern (Parkleitsystem)
- Schaffung von verkehrsberuhigten Zonen, besonders in der Kernstadt
- Verkehrsflächen zugunsten von Fuß- und Radverkehr anpassen (Erreichbarkeit der Innenstadt)

Risiken

- Abhängigkeit vom MIV in den Stadtteilen
- Unzufriedenheit mit ÖPNV-Angebot in den Stadtteilen
- Zunahme des innerstädtischen Verkehrs

Kultur, Tourismus, Freizeit und StadtlebenStärken

- Reges Kulturleben (Veranstaltungen, Feste mit überregionaler Strahlkraft)
- Aktive Kulturszene durch Vereine
- Mittelschwebisches Heimatmuseum als Kulturcampus
- Tourismus (Hotellerie, Gastronomie) profitiert von lokalen Betrieben

Schwächen

- Kulturangebot ist Schwankungen je nach Personal, Raumangebot und Finanzierung unterworfen
- Keine erweiterten touristischen Angebote seitens der Stadt über die Leistungen der lokalen Hotels hinaus (z. B. Tagungspauschalen, Packages, Wochenendarrangements)
- Größeres Theater- und Konzertangebot erst in Ulm oder Augsburg erreichbar

Chancen

- Altstadt als beliebte Kulisse und Ort für Open-Air-Veranstaltungen
- Heimatmuseum als Gebäudekomplex kann Ort für Historisches und Gegenwartiges sein
- Junge Menschen aus den Ausbildungsstätten sind potentiell Kulturbetreibende und Publikum

Risiken

- Krumbach kann sein touristisches Potenzial nicht ausschöpfen
- Gefahr einer sinkenden Besucherfrequenz für Hotellerie, Gastronomie, wenn z.B. allgemeine Wirtschaftskraft sinkt

Naturraum, Landschaft, Grünflächen und ÖkologieStärken

- Räumliche Einbindung von Agrar- und Naturlandschaften ins Stadtgebiet
- Naturorientierte Freizeitmöglichkeiten gut erreichbar
- Reichhaltige ökologische Vielfalt in Feld, Wald und an Wasserrändern

Schwächen

- Landwirtschaftliche Nutzfläche unter Entwicklungsdruck
- Fehlende Flächenstrategie für die Gesamtstadt (z.B. „Innen statt Außen“)
- Wegeverbindungen im Landschaftsraum teilweise unterbrochen
- Fehlende grüne Orte und Plätze in der Innenstadt

Chancen

- Zusammenhang von Parks und Gärten entlang der Kammel schaffen für die Innenstadt eine durchgängige Grünzone
- Einbettung in die Natur schafft Balance zwischen Landwirtschaft, ökologischen Ansprüchen und Freizeit
- Hochwasserschutz als gestalterische Chance nutzen
- Wege in die freie Landschaft können besser angebunden sein

Risiken

- Nachverdichtung kann zu Lasten von öffentlichen Freiflächen passieren
- Zersiedelung und Landverbrauch zulasten der Landwirtschaft
- Unterbrechung von Grünzusammenhängen
- Hochwasserrisiko entlang der Wasserrläufe
- Wald- und Landwirtschaft können unter Klimawandel leiden

Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Energie

Stärken

- Flächenpotentiale zur Umsetzung von Klimaschutz- und Biodiversitätsmaßnahmen sind vorhanden
- Erfahrungen mit erneuerbaren Energieträgern liegen vor
- Kommunaler Stromversorger (UWK) als innovative Kraft aktiv

Schwächen

- Zahlreiche Privatgebäude sind noch sanierungsbedürftig
- Öffentliche Photovoltaikanlagen auf Privat- und öffentlichen Gebäuden fehlen

Chancen

- Flächenpotentiale zur Umsetzung von Klimaschutz- und Biodiversitätsmaßnahmen nutzen (u.a. Entsiegeln von Flächen)
- Weiterer Ausbau erneuerbarer Energien
- Weiter geführte energetische Sanierung von kommunalen Gebäuden mit Vorbildcharakter

Risiken

- Schutz und Förderung von lokalen Wäldern und Grünflächen ist Einzelinteressen unterstellt (Abgleich mit Allgemeininteresse)
- Zurückhaltendes Interesse an Klimaschutz in Bewohnerschaft oder Politik
- Weiter vorherrschende energetische Abhängigkeit, besonders von fossilen Energieträgern

Klimaanpassung

Stärken

- Krummbach ist eingebettet in eine wassereiche Landschaft, Bäche formen Biotopzusammenhänge
- Stadtklimatisch profiliert die Stadt von Frischluftzufuhr von den umliegenden Hügeln

Schwächen

- Die Kernstadt ist teilweise steinern, d.h. versiegelt und hitzeanfällig im Sommer
- Es gibt keine Klimaschutz/-anpassungsstrategie oder ein Vorreiterkonzept für die Stadt
- Fließgewässer sind in der Stadtmitte eine Hochwassergefahr

Chancen

- Einbindung von Wasserläufen in die Außenräume der Stadt bietet freiräumliches, klimatisches und gestalterisches Potenzial
- Gute Voraussetzungen, um mit gezielter Begrünung (Bäume, Grünflächen) und Flächenentsiegelung Klimaresilienter zu werden
- Vermittlung der Klimaschutzanpassung als Bildungsthema und Allgemeinanliegen über die zahlreichen Bildungseinrichtungen der Stadt

Risiken

- In der Kernstadt ist zukünftig mit einer besonderen humanbioklimatischen Belastungen in Bezug auf den Kaltlufthaushalt zu rechnen
- Starkregenereignisse können die Wasserläufe in der Stadt unkontrollierbar machen



LEITBILD UND ZIELE

KRUMBACH KLIMAFIT

Klimagerechte Stadtentwicklung

Die Stadt Krumbach strebt insgesamt eine nachhaltige Stadtentwicklung an, die sowohl Umwelt- und Klimaschutz berücksichtigt als auch die Anpassung an den Klimawandel zum Ziel hat. Krumbach möchte seinen Beitrag zur Energiewende in verschiedenen Bereichen leisten, unter anderem in den Sektoren Bauen, Verkehr und Energieerzeugung. Die Stadt will bei der klimagerechten Stadtentwicklung eine Vorbildfunktion einnehmen, die besonders über die Umsetzung und Ermöglichung von Modellprojekten dargestellt werden soll. Ein behutsamer Umgang mit den vorhandenen Natur- und Landschaftsräumen in Krumbach und seiner Umgebung ist nicht nur aufgrund des Klimawandels notwendig, sondern schafft auch einen Mehrwert für die Lebensqualität heute und in Zukunft.

Ziele

- Natur-, Landschafts- und Freiräume erhalten, pflegen und behutsam weiterentwickeln
- Klimaschutz und Klimawandelanpassung als Motor für ein lebenswertes Umfeld forcieren
- Zukunftsfähige Mobilitätsformen stärken und Erreichbarkeiten verbessern
- Flächengerechtigkeit zwischen den verschiedenen Verkehrsmitteln anstreben, Anteil des PKW am „Modal Split“ in der Stadt verringern
- Lokale, effiziente und grüne Energieversorgung anstreben
- Vernetzte Energieerzeugung, -speicherung und -verbrauch fördern
- Qualitativ hochwertige und klimafitte Stadtentwicklung für die Kernstadt und die Stadtteile betreiben
- Nachhaltige kommunale Bodenpolitik und Innenentwicklung umsetzen, sparsamer Umgang mit der Ressource Boden
- Bauen im Bestand unterstützen, Energieeffizienz an Gebäuden erhöhen
- Nachhaltige, entsiegelte Stadträume schaffen
- Nachhaltige Tourismuskonzepte fördern
- Stadtraumrelevante Zukunftsthemen vorantreiben (Pilotprojekte Mobilität, Schwammstadt, Leerstände, Grün- und Begegnungsräume, Wasserwege)

Handlungsfelder

- HF: Klima und Umwelt
- HF: Öffentlicher Raum und Mobilität
- HF: Bauen und Wohnen

KRUMBACH INNEN UND AUSSEN

Innenentwicklung und Vernetzung

Ziel der Stadtentwicklung ist es, das Stadtgefüge als Ganzes zu betrachten und zu stärken. Hierbei gilt es, die Kernstadt mit den Stadtteilen und die Stadtteile untereinander bestmöglich zu vernetzen. Diese Vernetzung betrifft alle Mobilitätsformen, aber auch die Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteuren und die gemeinsame, strategische Entwicklung von Stadt- und Landschaftsräumen. Auch die Positionierung Krumbachs im Landkreis und seine Verflechtungen mit den Nachbargemeinden stehen im Fokus der Bemühungen um eine integrierte Stadtentwicklung. Die Entwicklung und Umsetzung von zukunftsfähigen, stadtweit und regional wirksamen Projekten kann nur gelingen, wenn alle Beteiligten zusammenwirken.

Ziele

- Altstadt und Hürben als multifunktionale Räume und Mittelpunkt der Stadt sichern und weiterdenken, Marktplatz als „städtisches Wohnzimmer“ sichern und weiterdenken
- Versorgungsfunktionen für die Stadt und den Umkreis stabilisieren und weiterentwickeln (Handel, Dienstleistungen, Bildung, Freizeitangebote)
- Vielseitige und vielfältige Angebote für Bewohner*innen und Besucher*innen bereitstellen
- Nachhaltiges Boden- und Siedlungsmanagement praktizieren, für Wohnen, Handel und Gewerbe
- Flexible Nutzungskonzepte für Leerstände entwickeln
- Bezahlbare, lebenswerte und barrierefreie Wohnangebote für alle Generationen und Lebensentwürfe schaffen
- Bedarfs- und stadtbildgerechtes Bauen und Sanieren fortführen
- Städtische Räume wo möglich entsiegeln
- Öffentliche Räume zu attraktiven, grünen und lebendigen Orten ausbilden und miteinander vernetzen

Handlungsfelder

- HF: Bauen und Wohnen
- HF: Einzelhandel, Gewerbe, Tourismus
- HF: Klima und Umwelt

KRUMBACH MITEINANDER

Gemeinschaftliche Stadtentwicklung

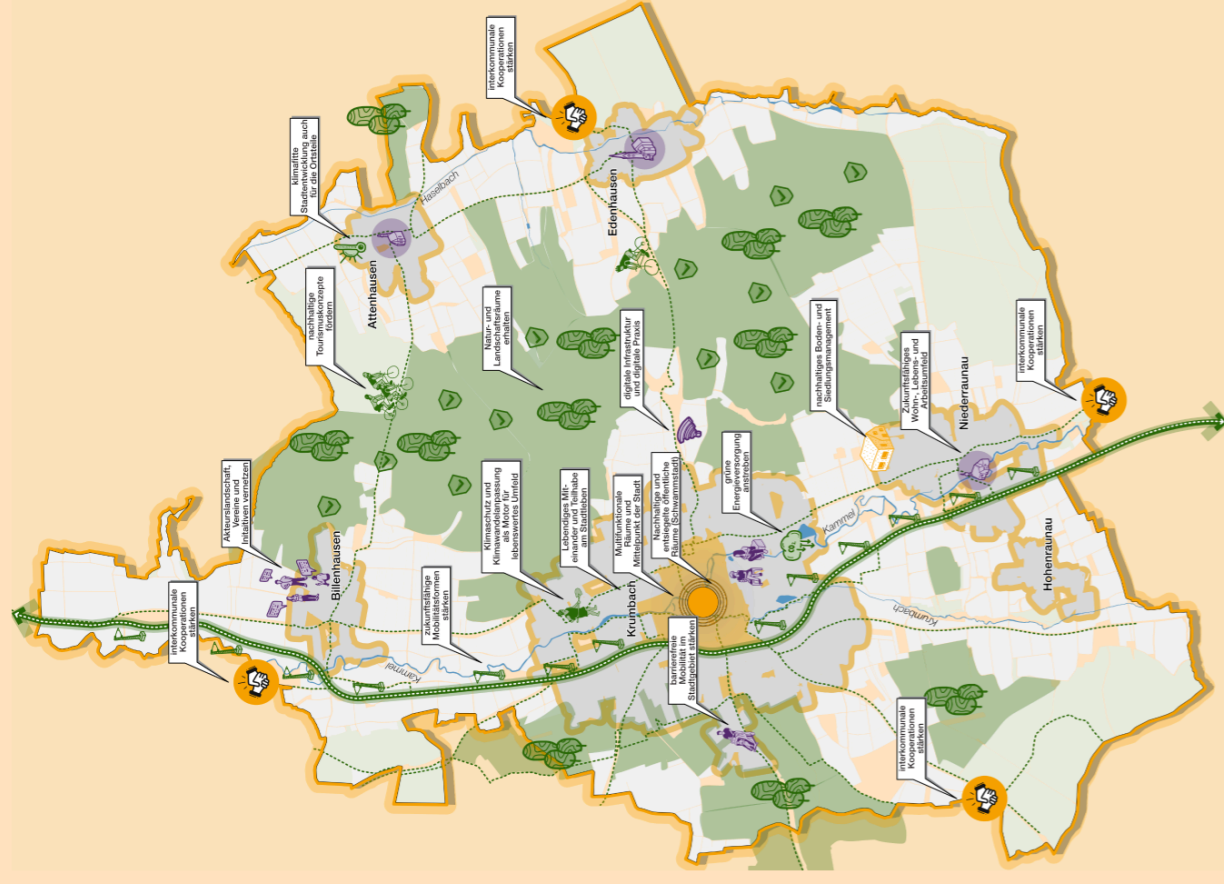
Die Beteiligung der Öffentlichkeit an den Themen der Stadtentwicklung ist ein zentrales Element zur Entwicklung der vorhandenen Qualitäten und Besonderheiten der Stadt und ihrer Stadtteile. Die Stadt strebt die Teilhabe aller Bürger*innen in allen Lebensbereichen an und unterstützt dafür auch lokale Initiativen und Vereine. Durch ein generationenübergreifendes Miteinander soll die Zufriedenheit mit dem eigenen Lebensumfeld erhalten oder gesteigert werden. Die Lebensqualität in Krumbach wird durch zielgruppenspezifische Angebote in den Bereichen Freizeit, Kultur und Bildung bestmöglich unterstützt. Nicht zuletzt braucht Krumbach weiterhin vielfältige und attraktive Wohnangebote für alle Generationen und Interessengruppen. Aus städtebaulicher Sicht steht insbesondere die Kernstadt im Fokus der Bemühungen urangemessenen und zukunftsfähigen Wohnraum.

Ziele

- Lebendiges Miteinander und Teilhabe am Stadtleben etablieren und fortführen
- Menschen mit verschiedenen Bedürfnissen und Herkunftsn die Möglichkeiten zur Teilhabe eröffnen
- Bürgerbeteiligung und Bürgerinformation kontinuierlich betreiben und voranbringen
- Digitale Infrastruktur und digitale Praxis bei Beteiligung, Verwaltung, Bildung und Freizeit voranbringen
- Akteurslandschaft, Vereine und Initiativen wahrnehmen und vernetzen
- Kultur- und Freizeitangebote für alle Generationen sichern und erweitern
- Soziale Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen aus Bildung und Gesundheit sichern und weiterdenken
- Zukunftsfähiges und innovatives Wohn-, Lebens- und Arbeitsumfeld in der Kernstadt und den Stadtteilen schaffen
- Verträgliche und barrierefreie Mobilität im Stadtgebiet stärken, Erreichbarkeiten für alle Mobilitätsarten gleichberechtigt verbessern

Handlungsfelder

- HF: Einzelhandel, Gewerbe, Tourismus
- HF: Soziales und Kultur
- HF: Öffentlicher Raum und Mobilität



Handlungsfelder

Die Maßnahmen sind in fünf Handlungsfelder unterteilt, die jeweils vier bis fünf Maßnahmen umfassen:

- Bauen und Wohnen
- Soziales und Kultur
- Mobilität
- Einzelhandel, Gewerbe und Tourismus
- Umwelt und Klima

Die Handlungsfelder gründen somit auf dem Leitbild und orientieren sich ebenso an den Analysethemen der Bestandsaufnahme im ersten Teil des Berichts.

Fokusräume

Aufbauend auf der Analyse wurden Fokusräume identifiziert, die eine besondere Berücksichtigung im Leitbild finden und bei der Entwicklung der Maßnahmen im Fokus standen (s. Karte unten). In diesen Fokusräumen wurden besondere städtebauliche oder strukturelle Missstände festgestellt, die einen erhöhten Handlungsbedarf begründen. Sie werden daher am Ende des Kapitels gesondert betrachtet, um deren mögliche Entwicklung und Potentiale hervorzuheben. Viele der räumlich wirksamen Maßnahmen sind den unten dargestellten Fokusräumen zuzuordnen und entsprechend gekennzeichnet.

Förderkurse und die Umsetzung von Maßnahmen

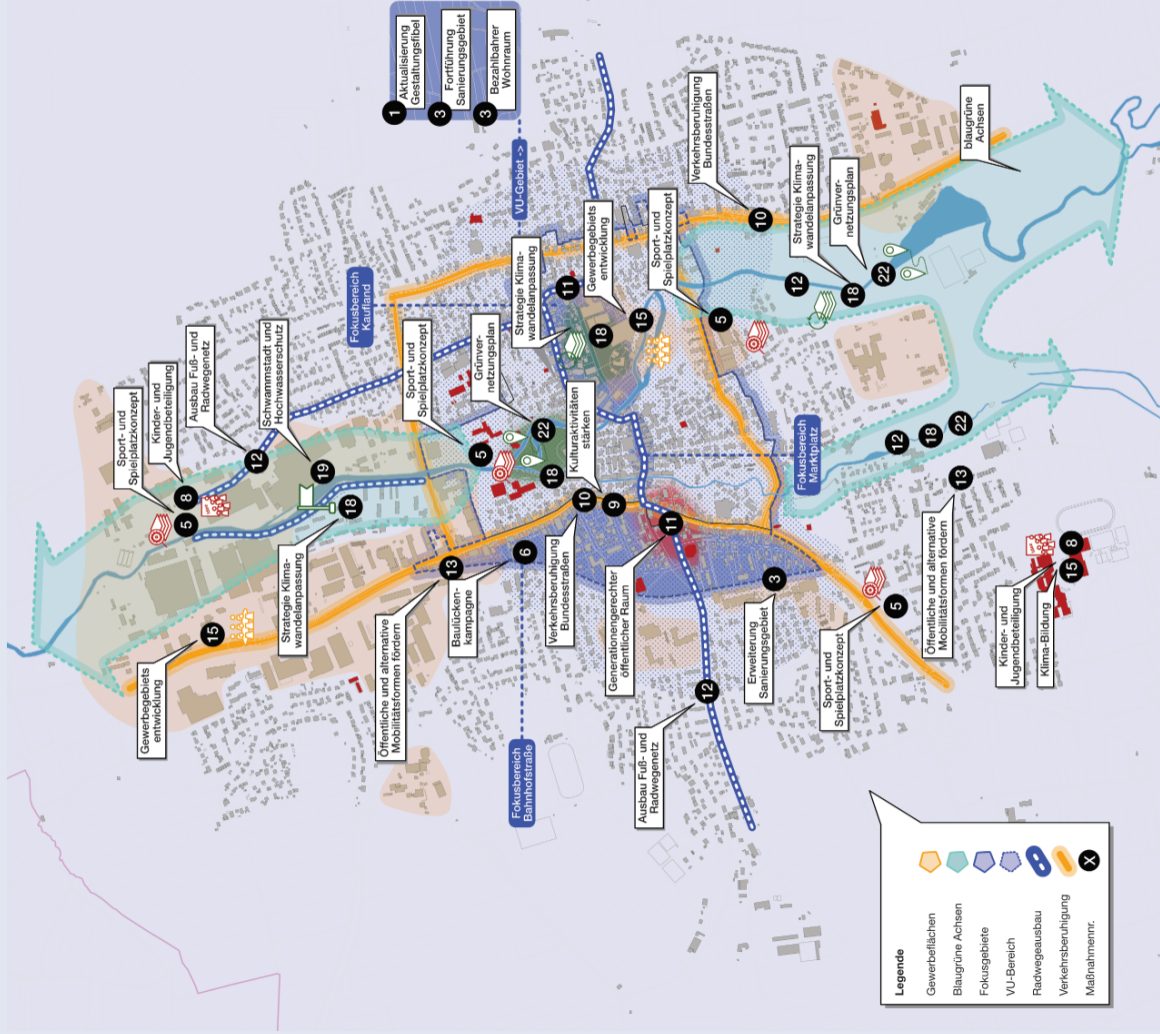
ISEK und Vorbereitende Untersuchungen sind bewusst gleichzeitig durchgeführt worden. Mit dem Sanierungsgebiet, das aus der VU begründet wird, ist die Voraussetzung gegeben, geförderte Maßnahmen umzusetzen. Das ISEK formuliert Ziele und Handlungsfelder, denen im Lauf der kommenden 15 Jahre auch an anderer Stelle im Stadtgebiet mit Maßnahmen gefolgt werden kann, sofern auch dort zwischenzeitlich eine beschlossene Förderkulisse vorliegt. Die in den Maßnahmenbeschreibungen dargestellten überschlägigen Gesamtkosten sowie die Zuweisung von Verantwortlichen, Akteur*innen und möglichen Fachpartner*innen dienen der Orientierung in Bezug auf Realisierungsmöglichkeiten und erste Aufwandsabschätzungen bei den anstehenden Prozessen und der Projektumsetzung.



Abb. 14 Fokusräume in der Kernstadt

- Marktplatz
- Kaufland/Brühlstr.
- Bahnhofstr.
- Altstadt und Hürben

Rahmenplan



MASSNAHMENDURCHFÜHRUNG, FINANZIERUNG

Maßnahme	Ort	Akteure	Vorarbeiten / Fördermöglichkeiten	Kosten	Priorität	
Bauen und Wohnen	1 Aktualisierung Gestaltungsfibel	Kernstadt, Fokusraum: Altstadt und Hürben	Stadt Krumbach, Heimatverein (Altstadtfreunde)	Gestaltungsfibel (Stand 2009), Städtebauförderung	30.000 € (Aktualisierung, Neuauflage)	★★
	2 Leerstandsmanagement	Kernstadt	Stadt Krumbach, private Eigentümer*Innen, ext. Büro (s. Maßnahme 14)	Baulücken- und Leerstandskataster, Städtebauförderung	5.000 € (Pflege Leerstandskataster)	★★★
	3 Fortführung / Erweiterung Sanierungsgebiet	Fokusräume: Altstadt und Hürben, Bahnhofstraße	Stadt Krumbach, private Eigentümer*Innen, ext. Büro (Beratung)	bestehende Sanierungsgebiete, Städtebauförderung	20.000 €/Jahr (städtebaul. Beratung, Umsetzungsmanagement auf 2 Jahre) 30.000 €/Jahr (Kommunales Förderprogramm)	★★
	4 Bezahlbarer Wohnraum / Neue und Soziale Wohnformen	Gesamtstadt, Fokusraum: Altstadt und Hürben	Krumbacher Stadtimmobilien, Baugenossenschaften, private Bauherren	Wohnraumbförderung, Städtebauförderung	5.000 € (Runder Tisch) 10.000 € (Initiierung, Pilotprojekt kombiniert mit städtebaul.-baukultureller Innovation)	★
	5 Baulückenkampagne	Kernstadt	Stadt Krumbach, private Eigentümer*Innen	Baulücken- und Leerstandskataster, Städtebauförderung	12.000 € (Info-Kampagne, Lücken-Werkstatt)	★
	6 Sport- und Spielplatzkonzept	Gesamtstadt, Fokus auf Kernstadt und Flächen an den Gewässern und in der Nähe von Schulen/Kitas, Fokusraum: Altstadt und Hürben	Stadt Krumbach, Jugendgremium, externes Planungsbüro	Sportstättenförderung	15.000 € (Umsetzungskonzept m. Kosten, Zeitplan)	★★
Soziales und Kultur	7 Kommunikation der Stadtverwaltung	Gesamtstadt	Stadt Krumbach, Quartiersmanagement	bestehende Kommunikationsstrukturen (social media, Homepage), Digitalisierungsförderung	5.000 € (Runder Tisch, Kommunikationsarbeit)	★
	8 Kinder- und Jugendbeteiligung	Gesamtstadt	Stadt Krumbach, Jugendpflege, ggf. Schulen, Kirchen und Vereine	Jugendpflege, ggf. Schulen, Kirchen und Vereine	5.000 € (Runder Tisch, Kommunikationsarbeit, Jugendvertretung) Projektbezogene Kosten: Schulsanierungen und Kindergartenversorgung	★★
	9 Kulturaktivitäten stärken	Gesamtstadt, bestehende Kultureinrichtungen	Stadt Krumbach, Vereine, Kult e.V., Kultur- und Veranstaltungsstätten	„Stückwerk“, Vereinsarbeit Kirchen, Kulturfonds Bayern, Städtebauförderung	20.000 €, Standortanalyse Kulturzentrum 80.000 €, Sanierungskonzept Stadtsaal und Umfeld	★★
Öffentlicher Raum und Mobilität	10 Verkehrsberuhigung Bundesstraßen	Kernstadt, alle Durchfahrtsstraßen (z.B. Bahnhofstraße), Fokusraum: Bahnhofstraße	Stadt Krumbach, ggf. externe Planungsbüros	Städtebauförderung, Infrastrukturmittel des Bundes	80.000 € (Mess- und Meldegeräte) 150.000 € (zusätzl. Querungsmöglichkeiten, Bodengrafik) 80.000 € (Planung, Umsetzung Parkleitsystem)	
	11 Generationengerechter öffentlicher Raum	Gesamtstadt, Kernstadt und Stadtteilzentren, vornehmlich Fokusräume des ISEK	Stadt Krumbach, Seniorenbeauftragte, ggf. externe Planungsbüros	Städtebauförderung	1,8 Mio. €, Bahnhofstraße , Planung (freirauml. Wettbewerb), Umsetzung, barrierefreie und klimagerechte Umgestaltung (Parkplätze, Bäume, Gehsteige, Stadtmobiliar), ca. 3.700 m² /a ca. 400 €/m² 2,0 Mio. €, Marktplatz West , Planung, Umsetzung, barrierefreie und klimagerechte Umgestaltung (Bodenbelag, Bäume, ggf. Brunnen, Stadtmobiliar), ca. 2.700 m² / ca. 700 €/m² 0,8 Mio. €, Brühlstraße , Planung, Umsetzung, barrierefreie und klimagerechte Umgestaltung (Parkplätze, Bäume, Gehsteige, Stadtmobiliar), ca. 2.500 m² /a ca. 300 €/m², 120.000 €, öffentliche Toilette, ggf. integriert in Bestandsgebäude	★★★
	12 Ausbau Rad- und Fußwegenetz	Gesamtstadt (inbes. entlang der Gewässer)	Stadt Krumbach, externes Büro	Landes- und Bundesförderung, Sonderprogramm „Stadt und Land“	20.000 € (Ergänzungen im Leitsystem) Projektbezogene Kosten	★★
	13 Öffentliche und Alternative Mobilitätsformen fördern	Gesamtstadt, Fokus auf Bahnhöfe	Stadt Krumbach, Landkreis, Deutsche Bahn	Landes- und Bundesförderung	Aufwertung von Haltestellen, Projektbezogene Kosten	★★

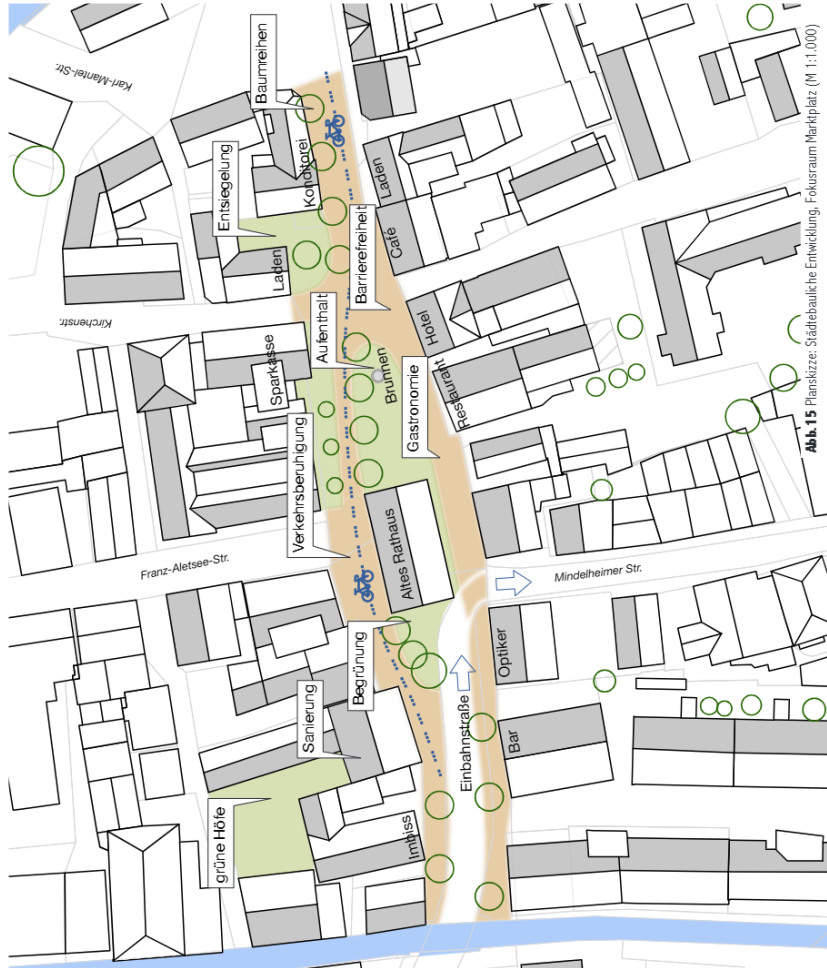
Maßnahme	Ort	Akteure	Vorarbeiten / Fördermöglichkeiten	Kosten	Priorität
Einzelhandel / Gewerbe / Tourismus	14 Ladenleerstände beseitigen	Kernstadt (z.B. Marktplatz und Umfeld)	Stadt Krumbach, Wirtschaftsförderung, Werbegemeinschaft, ggf. Kooperation mit Quartiersmanagement	25.000 €/Jahr (Innenstadtmanagement auf 2 Jahre)	★ ★
	15 Gewerbegebietentwicklung	Gewerbegebiete (z.B. nördlich der Kernstadt, Fokusraum: Kaufland/Brachflächen Brühlstraße)	Stadt Krumbach, private Träger, externe Büros	150.000 € (städtteubau./ freiraumpl. Realisierungs- und Ideenwettbewerb) 10.000 € (Gewerbeflächenkataster) 5.000 € (interkommunale Werkstatt)	★ ★
	16 Entwicklung Gastronomie und Einzelhandel	Kernstadt (z.B. Marktplatz, Kauflandareal)	Stadt Krumbach, lokale Gastronomie und Einzelhandel, Wirtschaftsförderung, Werbegemeinschaft	Innenstadtmanagement (s. Maßnahme 14)	★
	17 Tourismusaktivitäten	Gesamtstadt und besondere Standorte (z.B. Krumbach, Mühlberg)	Stadt Krumbach, Tourismusverband Allgäu/Bayerisch-Schwaben e.V., Krumbach	20.000 € (Ergänzungen im Leitsystem), s. auch Maßnahme 12	★
Klima und Umwelt	18 Strategie Klimawandelanpassung	Gesamtstadt, Fokus auf Kernstadt	Klimaschutzkonzept Landkreis Günzburg Städtebauförderung, Bundesmittel je nach aktuellem Förderschwerpunkt	Sofortmaßnahmen im Bereich von Hitzeinseln, entsiegelnde Freiraumgestaltung bei Oberflächengestaltung in den Fokusbereichen (s. Maßnahme 11) ggf. Erstellung eines städtischen Klimamodells mit Stadtklimaanalyse, Klimafunktionskarte, Planungshinweiskarte auf Stadtebene	★ ★
	19 Schwammstadt und Hochwasserschutz	Gesamtstadt, insbesondere Fluss- und Bachläufe	Stadt Krumbach, Wasserversorgungsamt, projektbezogene Akteure (privat und kommunal), Stadtwerke	40.000 €, Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept (koordiniert mit Grünvernetzungsplan, Maßnahme 22) Koordinierte Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen mit Freiraumgestaltung 5.000 €, Kampagne zur Dach- und Fassadenbegrünung im Rahmen der Gestaltungsfilbel und des Kommunalen Förderprogramms (Maßnahmen 1 und 3)	★ ★ ★
	20 Städtisches Energiekonzept	Gesamtstadt	Bundes- und Landesmittel	100.000 €, Kommunale Wärmeplanung 25.000 €, kommunaler Energienutzungsplan	★ ★
	21 Klima-Bildung	Gesamtstadt	Klimaschutzkonzept Landkreis Günzburg, Bundes- und Landesmittel	2.000 €, „Runder Tisch“ zur Zielsetzung von Umweltbildungsangeboten auf dem Stadtgebiet, Umsetzungskonzept 5.000 €, Klimainformationstafeln an Umsetzungsarten der innerstädtischen Klimaanpassungsmaßnahmen	★ ★
	22 Grünvernetzungsplan	Gesamtstadt, insbesondere Grün- und Freiflächen (z.B. nord-südliche Grün- und Wasserverbindungen)	Stadt Krumbach, externes Planungsbüro	30.000 € gesamtstädtisches Grünvernetzungsplan für grüne und blaue Infrastruktur (s. auch Maßnahme 19)	★

FOKUSRÄUME

Zukunftskonzept Marktplatz

Der öffentliche Raum des Marktplatzes ist derzeit stark vom fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr geprägt, worunter die Aufenthaltsqualität leidet. Die Flächen sind fast durchweg asphaltiert. Bestehende Gastronomie liegt zwischen Verkehrsräumen in Insellage, auf dem Platz oder grenzt sich durch eigene Zäune und Bepflanzungen von den Straßenräumen ab. Das historische Rathaus liegt prominent in der Mitte des Platzes und ist von der Ost- und Westseite prägend für das Stadtbild an diesem Ort. Der Marktplatz wirkt aufgrund seiner historischen Bebauung identitätsstiftend für Krummbach und wird von Bewohner*innen und Besucher*innen geschätzt.

Um die Aufenthaltsqualität zu verbessern und den Marktplatz als bedeutenden, historischen Ort zu würdigen, soll der öffentliche Raum rund um das Rathaus neu gestaltet und als zusammenhängender Platz erkennbar werden.



Dabei soll zum Einen die räumliche Qualität und Nutzungsvielfalt auf dem Platz im Fokus stehen. Es soll eine bessere Aufteilung der Flächen für Gastronomie, konsumfreien Aufenthalt, Kfz-, Fuß- und Radverkehr angestrebt werden. Wichtig für die Aufenthaltsqualität sind beispielsweise schattige Sitzmöglichkeiten, ein öffentliches WLAN-Angebot und barrierefreie Querungsmöglichkeiten und Eingänge zu den Betrieben. Bei der Umgestaltung sind auch die Belange des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung zu berücksichtigen, indem Grünflächen und Verschattungselemente (v.a. Bäume) hinzugefügt werden.

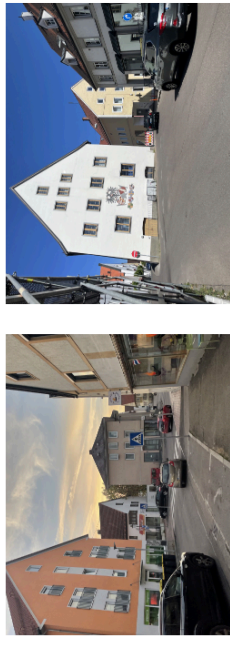
Zum anderen soll eine Verkehrsberuhigung geprüft werden, um den Marktplatz besser erlebbar zu machen und für alle Verkehrsteilnehmer*innen attraktiv zu gestalten. Insbesondere auf der Westseite des Rathauses geht es auch um die Entseelung des stark asphaltierten Straßenraums.

Im Sinne der Verkehrsberuhigung können Varianten wie eine Fußgängerzone oder die zeitweise oder komplette Sperrung für Durchgangs-, Liefer- und Parksuchverkehr geprüft werden. Ein Mobilitätskonzept für die Altstadt könnte diese Varianten mit ihren Auswirkungen analysieren und Lösungsvorschläge machen.

Die Planskizze stellt einen Vorschlag zur Umgestaltung dar, der im Zuge weiterer Planungen geprüft und konkretisiert werden muss.



Abb. 16 Der östliche Teil des Marktplatzes zeigt eine historisch gewachsene Gestaltung in Bezug auf Straßenausläge, Stadtmöblierung etc., die dem westlichen Teil (unten) noch fehlt



Entwicklungsflächen südlich des Bahnhofs

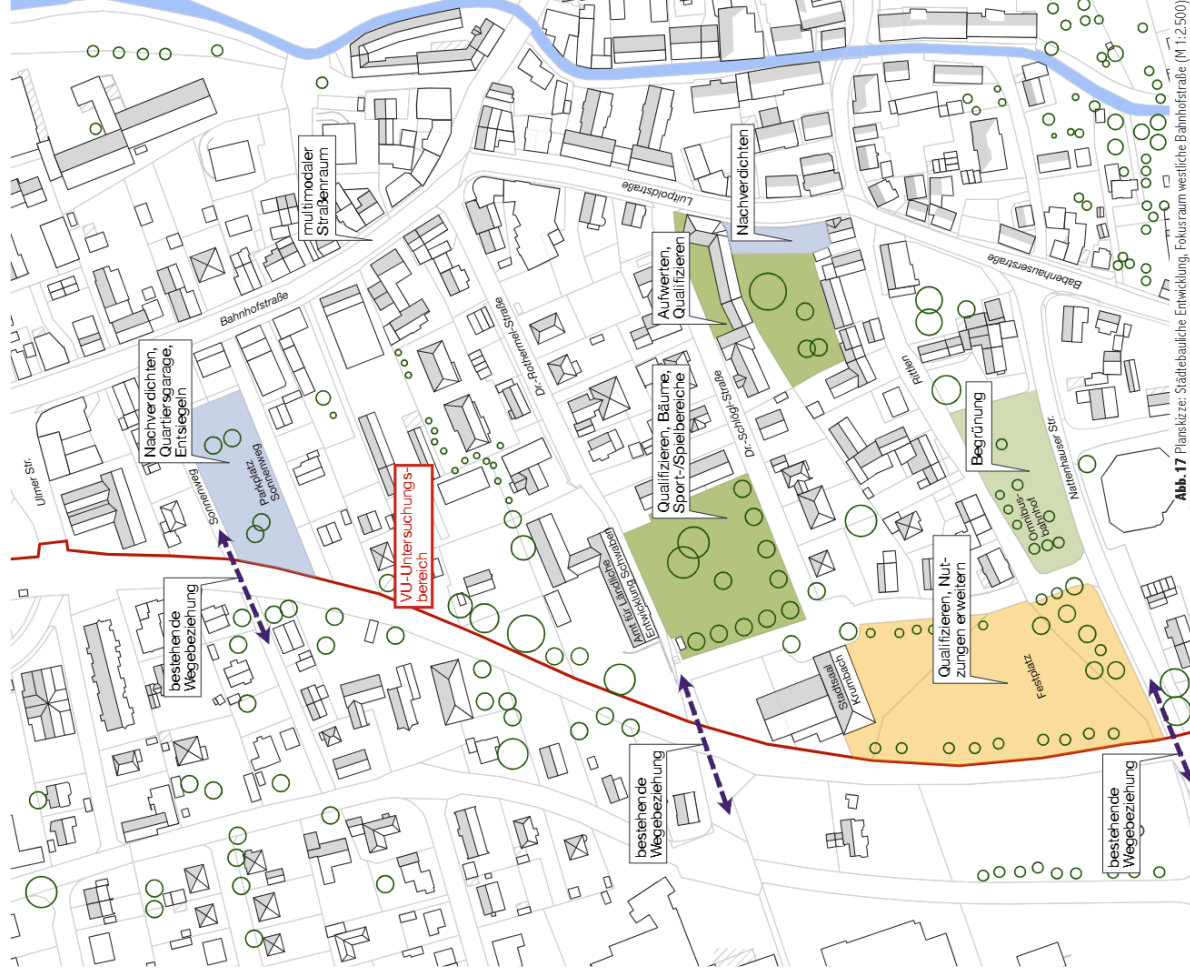


Abb. 17 Planskizze: Städtebauliche Entwicklung. Fokusraum westliche Bahnhofstraße (M 1:2,500)

Festplatz

Der Festplatz ist ein zentraler Ort der Stadt Krummbach, wird jedoch abseits weniger Großveranstaltungen kaum genutzt. Ziel ist es, die Fläche durch temporäre und flexible Nutzungen ganzjährig zu aktivieren. Mobile Grün- und Aufenthaltsbereiche, Sitzmöglichkeiten und schattenspendende Elemente können die Aufenthaltsqualität steigern. Auch temporäre Sport- und Spielangebote wie Basketball, Boule oder Tischtennis machen den Platz für alle Generationen attraktiv. Weiterhin können weitere, kleinere Kulturveranstaltungen wie z.B. Open-Air-Kino oder Konzerte stattfinden. Durch eine modulare Infrastruktur wie Stromanschlüsse, mobile Pavillons oder Bodenmarkierungen bleibt der Platz vielseitig nutzbar. Dabei muss berücksichtigt werden, dass alle Maßnahmen rückbaubar und flexibel anpassbar sein müssen, damit die Fläche weiterhin für große Feste zur Verfügung steht. So entsteht ein lebendiger und identitätsstiftender Raum, der das ganze Jahr über Mehrwert für die Stadt Krummbach bietet.

Omnibusbahnhof

Das Areal umfasst den Omnibusbahnhof mit angrenzendem Parkplatz und liegt nördlich der Nattenhauser Straße, direkt gegenüber dem Rathaus. Der Bereich ist derzeit stark versiegelt, zudem verfügen nicht alle Wartebereiche über einen Witterschutz (Überdachung). Zur Aufwertung des Standortes sollen zusätzliche Bäume gepflanzt und wassergebundene Flächen geschaffen werden, um mehr Grün und eine bessere Klimawirkung zu erzielen. Ebenso sollen alle Wartebereiche mit einem Witterschutz ausgestattet werden, um den Komfort für die Fahrgäste deutlich zu erhöhen.

Fläche westlich Lutipoldstraße

Die derzeit ungenutzte Grünfläche westlich der Luitpoldstraße bietet ein hohes Potential für eine innerstädtische Nachverdichtung. Eine Bebauung entlang der Straße, würde die Straßenflucht vervollständigen und das Stadtbild stärken. Der verbleibende Teil der Grünfläche wird aufgewertet, indem z.B. zusätzliche Bäume gepflanzt und Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden. Denkbar ist auch die Einrichtung eines Spielbereichs für Kinder.

Grünfläche südlich des „Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben“

Südlich des „Amt für ländliche Entwicklung Schwaben“ liegt eine, knapp ein halbes Hektar große Grünfläche, die derzeit ungenutzt ist. Ziel wäre es, die bestehende Grünfläche zu erhalten und gleichzeitig ihre Aufenthaltsqualität zu verbessern. Dazu könnten zusätzliche Bäume gepflanzt werden, die das Mikroklima verbessern und für Schatten sorgen. Außerdem wäre es denkbar, Angebote für Sport und Spiel zu schaffen, um die Fläche für unterschiedliche Nutzergruppen attraktiv zu machen. Durch solche Maßnahmen könnte die Grünfläche zu einem lebendigen Freiraum werden, der sowohl Erholung als auch Freizeitaktivitäten ermöglicht und den Menschen vor Ort einen Mehrwert bietet.

Parkplatz Sonnenweg

Der Parkplatz am Sonnenweg liegt zwischen der Straße Sonnenweg und der Bahnhofstraße und ist derzeit stark versiegelt, ohne vorhandene Bäume oder Grünflächen. Die innerstädtische Lage macht die Fläche interessant für eine mögliche Nachverdichtung. Neben einer Quartiersgarage könnte auch Wohnnutzung denkbar sein. Gleichzeitig wäre es sinnvoll, Teile der Fläche zu entsiegeln und zu begrünen, um Aufenthaltsqualität zu schaffen und das Mikroklima zu verbessern. Durch diese Maßnahmen könnte der Standort sowohl städtebaulich aufgewertet als auch nutzerfreundlicher gestaltet werden.



Abb. 18 Die Grünfläche vor dem Amt für Ländliche Entwicklung ist Stadt- und Naturraum mit Potenzial.



Abb. 19 Das 'Stückwerk' ist ein offener Kulturort, der das Quartier westlich der Luitpoldstraße entscheidend belebt.

Umgestaltung Bahnhofstraße



Abb. 20 Planskizze: Städtebauliche Entwicklung, Fokusraum Bahnhofstraße (M 1:2.000)



Abb. 21 Heutige Flächenverteilung auf der Bahnhofstraße



Abb. 22 Zustand heute (oben) und mögliche Einteilung und Neugestaltung der Bahnhofstraße (Fotomontage: UrbauStadt)

Die Bahnhofstraße als zentraler Verkehrsraum und Verbindung zwischen Bahnhof und Altstadt soll städtebaulich aufgewertet und funktional neu ausgerichtet werden. Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit insbesondere für den Rad- und Fußverkehr spürbar zu erhöhen. Hierzu könnten deutliche, vom motorisierten Verkehr getrennte Radwege geschaffen und sichere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger*innen ergänzt oder optimiert werden.

Der Straßenraum soll künftig multimodal gestaltet werden. Eine mögliche Verengung der Fahrbahn und die Neuordnung der Stellplätze (etwa durch Verlagerung des ruhenden Verkehrs abseits der Gehwege) können dazu beitragen, den verfügbaren Raum effizienter und gerechter zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmer*innen aufzuteilen.

Ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt liegt auf der Begrünung des Straßenraums. Baumreihen und Grünflächen entlang der Straße könnten zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen und der Bahnhofstraße eine neue gestalterische Qualität verleihen. So soll der Straßenraum auch einen aktiven Beitrag zur Klimawandelanpassung leisten, etwa durch Verschattung, Verdunstungskühlung und die Verbesserung des Mikroklimas.

Darüber hinaus bietet sich die Möglichkeit, einzelne Bereiche der Bahnhofstraße zu Aufenthaltszonen umzuwandeln. Durch Parklets oder andere kleine, begrünte Sitz- und Verweilflächen könnten Orte der Begegnung entstehen, welche die Bahnhofstraße wieder als öffentlichen Raum erlebbar machen.

Im Zuge der Maßnahme soll auch die funktionale und gestalterische Qualität der Oberflächen im Straßenraum verbessert werden. Insgesamt bietet die Umgestaltung der Bahnhofstraße die Chance, ein zukunftsfähiges, klimaangepasstes und lebenswertes Stadtbild zu entwickeln.



Entwicklungsstudie Kaufland / Brühlstraße



Abb. 23 Planskizze: Städtebauliche Entwicklung, Fokusräum Kaufland/Brühlstraße (ohne Maßstab)

Das Kaufland-Areal an der Brühlstraße liegt an einem städtebaulich sensiblen Standort: Es bildet den östlichen Zugang zur Altstadt und befindet sich in direkter Nähe zur Kammel. Im Norden schließt sich das Gelände der ehemaligen Hirschbrauerei an, das durch Leerstand und Unternutzung geprägt ist.

Beiden Bereichen kommt eine ähnlich wichtige Verbindungsfunktion zwischen den historischen Stadtteilen Altstadt und Hürben zu, wie es für die Karl-Mantel-Straße im Norden der Fall ist.

Die Wegequalitäten – insbesondere für den Nord-Süd querenden Rad- und Fußverkehr – sollen deutlich verbessert werden, um die städtebauliche Integration und Erreichbarkeit im Quartierszusammenhang zu stärken.

Die teilweise leerstehenden Gewerbegebäude östlich des Kauflands bieten kurz- und längerfristig Chancen für gewerbliche Nutzungen, es besteht allerdings Sanierungsbedarf. Auch ist hier die Möglichkeit gegeben neue (Zwischen)nutzungen, z.B. kultureller Art im Leerstand Platz zu geben

Wichtigstes Ziel ist es, die heute überwiegend durch Einzelhandel und Stellplatzanlagen geprägten Flächen in ihrer Nutzung effizienter und gemischer zu gestalten. Durch eine Neuordnung der Stellflächen im gesamten Areal soll eine effizientere Flächennutzung ermöglicht und zusätzliche Spielräume für eine zukunftsfähige Entwicklung geschaffen werden.

Der bestehende Einzelhandelsmagnet soll weiterhin am Standort verankert bleiben, jedoch in Kombination mit neuen Nutzungsformen wie zentrumsnahem Wohnen, Büronutzung oder gemeinschaftlichen Angeboten. Eine Aufstockung oder bauliche Verdichtung in Kombination mit einer Neuordnung der Stellplätze bietet hier Entwicklungsspielräume. Alle Nutzungen haben sich auf die Bedingungen eines Mischgebiets einzustellen. Dies betrifft auch die Nachbarschaft zur traditionsreichen Leidescher Kunstmühle, die an ihrem Standort am Wasser einen städtebaulich markanten Platz besitzt.

Für das angrenzende Hirschbräuareal ist eine Freilegung und Konzeptentwicklung geplant. Hier sollte die Verknüpfung zur Karl-Mantel-Straße baulich zum Tragen kommen.

Für das Gebiet um die Brühlstraße wird die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs empfohlen, um die vorhandenen Potenzialflächen gezielt weiterzuentwickeln. Die Planskizze zeigt bereits eine mögliche städtebauliche Ausrichtung und dient als Orientierung für den weiteren Prozess.

In einem studentischen Entwurfsprojekt 2018 unter Professor Marcus Rommel von der Hochschule Augsburg hat eine Gruppe Studierender in Entwurfsprojekten einen Standpunkt zur Zukunft Krummbachs bezogen. Ein Schwerpunkt waren dabei der Übergang von Hürben zu Krummbach. Vor allem auf die Brühlstraße hatten die Studenten den Fokus gerichtet.

SANIERUNGSGEBIET SANIERUNGSGEBIET UND SANIERUNGSZIELE

Sanierungsziele und Begründung

Das bisherige Sanierungsgebiet „Altstadt und Hürben“ besteht seit 1998 und wurde 2005 und 2018 geändert und erweitert (s. auch 3.1). Das Sanierungsgebiet umfasst aktuell (Stand Januar 2018) 52,83 ha und wurde auf 15 Jahre, also bis 2033 festgesetzt. Die Sanierungsmaßnahmen wurden im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Grundlage für die Feststellung städtebaulicher Missstände und die Ausweisung des Sanierungsgebiets war das integrierte Handlungskonzept (IHK; 2010), das ergänzt wurde durch die Beteiligung von Betroffenen, der allgemeinen Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange. Im Rahmen des vorliegenden ISEK mit VU wurde der Bauzustand erhoben und der Sanierungsbedarf ermittelt.

Das Untersuchungsgebiet für die Vorbereitenden Untersuchungen wurde mit Einleitungsbeschluss vom 03.02.2025 auf Grundlage des bestehenden Sanierungsgebiets „Altstadt und Hürben“ um Flächen entlang der Bahnhofstraße sowie südöstlich und nordöstlich von Hürben erweitert (siehe Plan). Diese Erweiterungen wurden nach der fachlichen Begehung des Baubestandes empfohlen und werden in der Langversion des ISEK mit VU in Kapitel 9.2 näher erläutert.

Ein Sanierungsgebiet schafft die Voraussetzungen, um die in den Vorbereitenden Untersuchungen analysierten und festgestellten städtebaulichen Missstände zu verbessern und zu beheben.

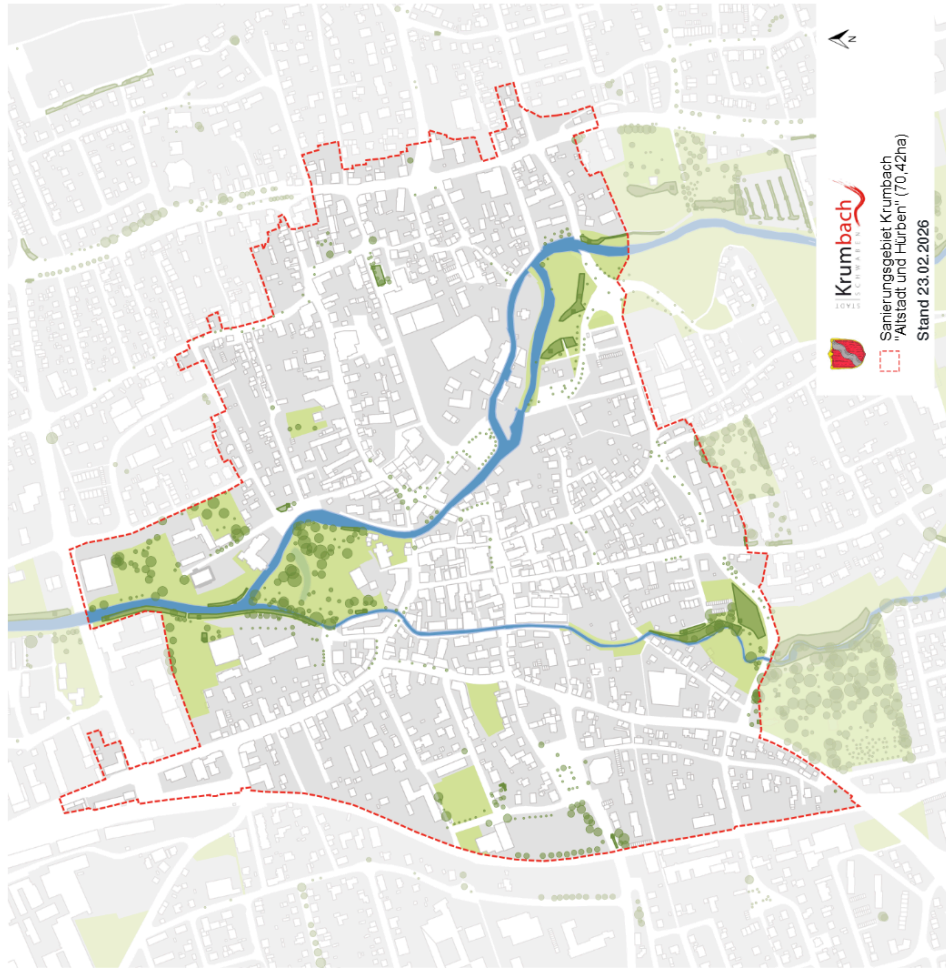
Die Sanierungsziele für die Innenstadt von Krumbach orientieren sich nicht ausschließlich an baulichen Aspekten, sondern streben eine gesamtheitliche Aufwertung an, inklusive der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie des gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalts. Wichtige Entwicklungsspekte für die Innenstadt sind in folgenden Sanierungszielen definiert:

- **Inwertsetzung des Bestandes, Sanierungsmaßnahmen und Innenentwicklung:** Durch gezielte Sanierungen privater und öffentlicher Gebäude und die Nutzung von Baulücken kann die Altstadt Krumbachs intelligent verdichtet werden. Eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen stärkt die Lebendigkeit, erhält den historischen Charakter von Krumbach und Hürben und lässt die beiden historischen Kerne besser zusammen funktionieren.
- **Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktionen und Angebote:** Ein vielfältiger Einzelhandel, kulturelle Angebote und lebendige Dienstleistungsbetriebe sichern die Attraktivität der Innenstadt, Märkte, kleine Geschäfte und ein Kulturangebot – sowohl im Zentrum, als auch in der Karl-Mantel-Straße und der Bahnhofstraße – prägen das Stadtleben und fördern Begrünnungen im Herzen Krumbachs.
- **Gestaltung und Weiterentwicklung prägender öffentlicher Räume:** Straßen, Plätze und Wege sollen funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Hier gilt es, eine gerechtere Flächennutzung zwischen den Verkehrsmitteln anzustreben. Die beiden Bundesstraßen sind dabei besonders im Fokus. Begrünte Aufenthaltsbereiche und klimawirksame Gestaltungen, etwa am Marktplatz oder entlang der Kammel, schaffen angenehme Orte zum Verweilen und sichern positive Auswirkungen auf das Stadtklima.
- **Stärkung der innerörtlichen Verbindungen und Erreichbarkeiten:** Kurze Wege und sichere Mobilität für alle sind auch in einer Stadt wie Krumbach zentral. Verbesserte Fuß- und Radwege zwischen Altstadt, Bahnhof

und Hürben erhöhen die Erreichbarkeit. So entsteht ein besser vernetztes Krumbach, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeit eng miteinander verbunden sind. In diesem Zusammenspiel sollen die Bundesstraßen ebenfalls Teil des gestalteten öffentlichen Raums im Stadtkern sein.

- **Integration von Natur- und Landschaftsräumen:** Die Einbindung von Wasserläufen, Grünzügen und Frischluftschneisen stärkt den ökologischen Wert in der Innenstadt. Die Kammel und ihre Uferbereiche sind in ihrem Hochwasserverhalten gestalterisch und wasserbautechnisch zukunftsfähig zu machen. Dieser Gewässer- und Landschaftsraum bietet ebenso Chancen, die Natur erlebbar zu machen und gleichzeitig zum Klimaschutz in Krumbach beizutragen.

Abb. 24 Satzungsbereich des erweiterten Sanierungsgebiets



Mit dem vorliegenden ISEK mit VU verfügt die Stadt Krumbach über ein strategisches, informelles Planungsinstrument, das sowohl für die konzeptionelle Entwicklung als auch für die konkrete Projektumsetzung Ansatzpunkte bietet. Die städtebaulichen Leitlinien sind abgestimmt und können viele Jahre lang wirksam sein. Mit dem erweiterten Sanierungsgebiet ist die Stadt in ihrer Mitte in einer beschlossenen Förderkulisse handlungsfähig.

Die vorgeschlagenen Projekte sind aus heutiger Sicht beschrieben. Verwaltung und Stadtrat werden regelmäßig darüber beraten, inwieweit die vorgeschlagene Priorisierung beibehalten werden kann, ob sich in den nächsten Jahren neue Prioritäten ergeben, sich Projekte verändern oder gar neue Projekte entstehen. Unter Berücksichtigung einer regelmäßigen Aktualisierung bzw. Fortschreibung, ist das Konzept für die nächsten 10 bis 15 Jahre angelegt.

Das ISEK ermöglicht es mit seinem Leitbild und den formulierten Zielen, auch für die Gesamtstadt in evtl. später fest zu legenden Förderkulissen Maßnahmen umzusetzen.

Es wird empfohlen, dass die Stadt Krumbach mit Beschluss des ISEK und dem Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet die Umsetzungsphase beginnt und dabei folgende Aspekte berücksichtigt:

Umsetzen von Impulsprojekten

Neben bereits begonnenen Projekten, die im Sinne einer integrierten Entwicklung wirken (wie z.B. das bereits vorliegende Baulückenkataster als Grundlage für ein Leerstandsmanagement) können erste Projekte aus dem ISEK in Angriff genommen werden. Dies können auch kleinere Maßnahmen sein, wie z.B. Ergänzungen im Leitsystem oder eine Baulückenkampagne.

Nachverdichtung und Innenentwicklung

Aufgrund des Wohnungsbedarfs und des ungebrochenen Interesses an Gewerbeflächen sind Optionen zur Nachverdichtung und Innenentwicklung ein wichtiger Schlüssel, um die begrenzte Stadtfäche Krumbachs besser zu nutzen. Das Leerstandsmanagement ist dafür ein Hilfsmittel, das sowohl Gewerbe- als auch Wohnflächen entwickelt.

Beratungs- und Steuerungsgremium 'Lenkungsgruppe 2.0'

Das ISEK wurde von einer Lenkungsgruppe mitgetragen, die sich aus der Verwaltung, Vertretern der Fraktionen des Stadtrates, den Planer*innen und zugelassenen Expert*innen zusammensetzte. Dieses Gremium, das sich empfohlenen auch weiterhin 2-3 mal jährlich treffen könnte, würde so den Fortgang des ISEK im Auge behalten und in gewissen Intervallen einen Monitoringbericht hervorbringen.

Umsetzung und Zuständigkeiten

Voraussetzung für die zügige und erfolgreiche Umsetzung der vorgeschlagenen Projekte ist eine geeignete, professionelle Projektkoordination. Hierzu müssen zunächst klare Zuständigkeiten und die möglichen Akteure bestimmt werden. In der Regel liegt die erste Zuständigkeit für die Projekte in den Fachbereichen der Verwaltung. Eingebunden werden müssen alle relevanten Akteur*innen, die direkt und indirekt zum Erfolg der jeweiligen Projekte und ggf. auch zu deren Finanzierung beitragen können.

Die Aufgaben eines Umsetzungsmanagements bzw. einer städtebaulichen Beratung in Kombination mit einem Leerstandsmanagement können u.a. sein:

- fachliche Vorarbeit zur Umsetzung (Formulieren von Aufgabenstellungen, Betreuen von Auftragsvergaben für Planungen, Studien, Gutachten)
- Initiieren und Begleiten von Projektentwicklungen
- Fortführen einer Bürgerbeteiligung zu Stadtentwicklungsthemen
- regelmäßige Erfolgskontrolle (Monitoring), die nachweist, welche Projektfortschritte gemacht wurden. Diese Auswertung wird auf Dauer den deutlichsten Nachweis liefern, wie sich die Ziele des ISEK für die Krumbacher Stadtentwicklung entfaltet haben.

Einstieg in aktuelle Förderprogramme

Im Stadtgebiet Krumbachs wurden in der Vergangenheit sowohl das Sanierungsgebiet „Altstadt und Hürben“ als auch die Wohngebiete östlich der Markgrafenstraße und dem Lexenrieder Weg im Programm „Soziale Stadt“ gefördert (s. Kapitel 3.1). Zuletzt wurde das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ angewendet.

Die erfolgten Aufwertungen haben sichtbar die Umfeldqualität in den geförderten Bereichen verbessert. Die Wohn- und Lebensumgebung entspricht dadurch besser den Bedürfnissen der Bewohner*innen und schafft damit eine bessere Grundlage für das Zusammenleben in Krumbach. In den bisher laufenden Programmen hat sich eine wirksame Quartiersarbeit entwickelt, die noch anhält.

Für eine künftige Förderung, die mit den Themen des ISEK (Nachverdichtung, Innenentwicklung, Leerstandsbewältigung, Klimaanpassung) korrespondiert, kann langfristig erwogen werden, in ein ebenfalls passendes Förderprogramm überzuwechseln.

Die Finanzhilfe kann eingesetzt werden für Investitionen zur Profilierung der Zentren und zur Standortaufwertung, wie, z.B.:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)
- Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (auch energetische Erneuerung)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder Brachen einschließlich vertretbarer Zwischennutzung
- Leerstands- und Umsetzungsmanagement. Beteiligung von Nutzungsberechtigten sowie Immobilien und Standortgemeinschaften,
- Stärkung und Sicherung eines kulturellen und sozialen Angebots für ein breites Bevölkerungsspektrum

Damit ist für die meisten vorgeschlagenen Maßnahmen des ISEK eine Fördergrundlage gegeben.

Einzelne Projekte, etwa im Bereich Klimaanpassung, Klimaschutz oder Mobilität können in entsprechende Bundes- und Landesprogramme aufgenommen werden. Infrastrukturelle Themen, wie z.B. die Radwegevernetzung oder die Grünraumverknüpfung sind ggf. auch über europäische Mittel mitzufinanzieren.

Beteiligung und öffentliches Interesse

Der Erfolg aller Projekte hängt von einem breiten Konsens und einem sorgfältigen Abwägungsprozess unter allen Beteiligten ab. Private Eigentümer*innen, Gewerbetreibende sowie Bürger*innen müssen einbezogen werden, um Kapital, Engagement und Zustimmung zu gewinnen. Daher sollte die Umsetzung auf einem fortgesetzten Beteiligungs- und Abstimmungsprozess beruhen.



IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER - KOORDINATION UND ORGANISATION

Stadt Krumbach
Bauamt
Nattenhauser Straße 5
86381 Krumbach
08282 902 0
info@stadt.krumbach.de

BEARBEITUNG

UmbauStadt PartGmbH
Glanachstraße 12
99423 Weimar
kontakt@umbaustadt.de

Februar 2026

Alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberrecht und Urheberrecht nicht beim Büro UmbauStadt liegen, sind am Ende der Bildbeschreibung mit entsprechender Quellenangabe gekennzeichnet.