

Bad Dürrhein

**Innenentwicklung und
Flächenmanagement**

Forum

Innenentwicklung

2. Sitzung, 22.06.2022

Öffentlicher Teil

Forum Innenentwicklung 22.06.2022

1. Begrüßung und Einführung (Herr Stein)
2. Information: Potenziale der Innenentwicklung in der Kernstadt und in den Stadtteilen: Leerstände, Baulücken und weitere Flächen
3. Diskussion: Entwurf zu Leitlinien zur qualitätsvollen Innenentwicklung
4. Information: Nachsteuern von Planungsrecht: Gebiete mit Bebauungsplan, unbeplanter Innenbereich
5. Förderprogramme:
Information: Aktuelle Ausschreibung Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum 2022 und Projekte: Input Herr Stehle
Diskussion: Ergänzende kommunale Förderansätze

2. Potenziale der Innenentwicklung – Impulse für Stadtentwicklung

Umgesetztes



In Umsetzung



Herausforderungen



2. Potenziale der Innenentwicklung



Leerstände

Bebaute Grundstücke, unbewohnt;
erschlossen bzw. Erschließung ist
gesichert.

Wiedernutzung, Sanierung, Umbau
oder Neubau

**Ca. 100 Leerstände,
davon ca. 20 in der Kernstadt**

Zahlreiche Althofstellen im
Innenbereich mit größeren
Grundstücke, für die eine
städtebauliche Betrachtung
relevant ist.

2. Potenziale der Innenentwicklung



Klassische Baulücken

Unbebaute Grundstücke;
erschlossen bzw. Erschließung ist
gesichert.
Grundstücksgröße und
Grundstückszuschnitt
ermöglichen eine sinnvolle
Bebauung

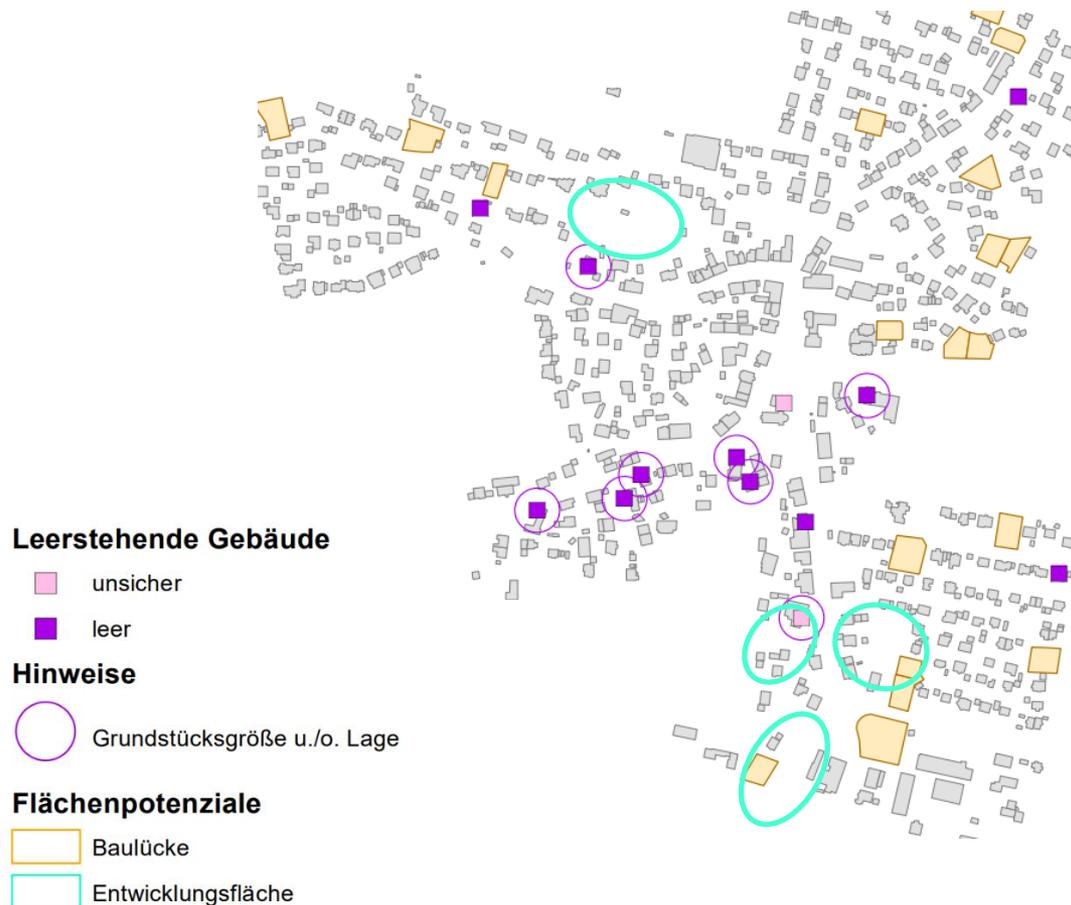
**ca. 120 Baulücken,
davon 40 in der Kernstadt**

Zudem Hinterliegergrundstücke,
Erschließung zu klären

Zudem größere Grundstücke, für
die eine städtebauliche
Betrachtung relevant ist



2. Potenziale der Innenentwicklung Leerstände, Baulücken, weitere Flächen



2. Potenziale der Innenentwicklung Leerstände, Baulücken, weitere Flächen

Umfangreiches Potenzial an innerörtlichen Flächen für Wohnzwecke

Klassische Baulücken und leerstehende Gebäude

- Anschreiben der EigentümerInnen mit Beratungsangebot Nutzung, Bebauung, Förderungen

Größere Grundstücke und leerstehende Gebäude: Entwicklungs-/ Neuordnungsbereiche

- Gezielte und abgestimmte Ansprache, Einbindung Ortsvorsteher
- Erarbeiten abgestimmter Entwicklungsüberlegungen gemeinsam mit Eigentümern, Interessen eruieren und Lösungen entwickeln, Testentwürfe als Diskussionsimpulse
- Entwicklung von Quartierskonzepten
- Anpassung von Bebauungsplänen und Entwicklung von Zielen für unbeplante Innenbereiche, Klärung Erschließung, ggf. städtebauliche Verträge

3. Leitlinien zur qualitätvollen Innenentwicklung

Ortsbild, Dichte und städtebauliche Qualität

**Freiräume/Grün/
Stadtklima/Wasser**

Energie

Wohnen und Soziales

**Verkehr und
Mobilität**

3. Leitlinien zur qualitätvollen Innenentwicklung

Ortsbild, Dichte und städtebauliche Qualität

- Innenentwicklung stärkt das Ortsbild und geht respektvoll mit dem Bestand um

Freiräume/Grün/Stadtklima

- Innenentwicklung schafft Räume für Mensch/Natur und Klima

Energie

- Innenentwicklung setzt Impulse für die Energiewende

Wohnen und Soziales

- Innenentwicklung schafft vielfältige Wohnraumangebote

Verkehr und Mobilität

- Innenentwicklung ist ein Baustein für eine nachhaltige Mobilität; umweltverträgliche Verkehrsarten und kurze Wege werden befördert

Innovation

- Innenentwicklung befördert technische, wirtschaftliche und soziale Innovationen

3. Leitlinien zur qualitätvollen Innenentwicklung

Die Leitlinien ...

- beziehen sich auf Innenstadt und Ortskerne, Wohngebiete und gemischte Gebiete.
- sind Grundlage für konzeptionelle Arbeiten und Einzelfallentscheidungen.
- sind Richtschnur für informelle Konzepte, formelle Planungen und Vorhaben von der Quartiersebene bis zu Einzelbauvorhaben inklusive begleitender Verträge
- sind Grundlage der Bauberatungen

Beurteilung durch die Stadt erfolgt für den jeweiligen Plan oder das Bauvorhaben entlang von themenbezogenen Fragestellungen

Ortsbild, Dichte und städtebauliche Qualität

→ **Innenentwicklung stärkt das Ortsbild und geht respektvoll mit dem Bestand um**

Das Vorhaben der Innenentwicklung leistet einen Beitrag zu einem **attraktiven und lebendigen Ortsbild**.

Das Vorhaben der Innenentwicklung berücksichtigt die **umgebende Bebauung** und deren **städtebauliche und architektonische Qualität**.

- Wie fügt sich das Vorhaben in die vorhandene Bau- und Freiraumstruktur, in die nähere Umgebung und in das Quartier ein?
(Dachform, Höhenentwicklung, Kubatur, Lage auf dem Grundstück, Fläche und Zahl der Wohnungen, ...)
- Welche Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind zu erwarten?
(Verschattung, Lärm, Schließung einer Raumkante, ...)
- Wie ist die Erdgeschosszone gestaltet?
(einladend, abweisend, Fenster, Garage, ...)
- Welche Auswirkungen auf das Ortsbild sind zu erwarten?
(positiver Impuls, Vorbildwirkung, Kontinuität, ...)
- ...

Freiräume/Grün/Stadtklima

→ **Innenentwicklung schafft Räume für Mensch, Natur und Klima**

Das Vorhaben der Innenentwicklung leistet einen Beitrag

zur Weiterentwicklung von Freiräumen und städtischen Grünstrukturen und **trägt zu einem guten Stadtklima bei.**

- Welche privaten und öffentlichen Aufenthalts- und Spielflächen werden geschaffen oder aufgewertet? (Lage, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Freiflächen, ggf. für verschiedene Altersgruppen, ...)
- Wie ist der Umgang mit bestehenden Grünstrukturen? (Erhalt oder Verlust prägender Bäume und Grünflächen, ...)
- Welche Auswirkungen auf die Frischluftversorgung sind zu erwarten?
- Welche Begrünung ist auf dem Dach und an der Fassade vorgesehen?
- ...

Energie

→ Innentwicklung setzt Impulse für die Energiewende

- Welche energetischen Aspekte über die gesetzlichen Vorgaben hinaus sind vorgesehen? (Nutzung regenerativer Energien, Wärmerückgewinnung, Wärmedämmung, ...)
- Welche Impulse werden für das Quartier gesetzt? (Anschlussmöglichkeiten weiterer Haushalte bspw. an BHKW, ...)
- ...

Wohnen und Soziales

→ **Innenentwicklung schafft vielfältige Wohnraumangebote**

Das Vorhaben der Innenentwicklung trägt dazu bei, dass **zusätzlicher Wohnraum** und **vielfältige** und **attraktive** Wohnmöglichkeiten entstehen

- In welchem Maß wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen? (Wohnfläche und Wohneinheiten vorher und nachher)
- Für wen ist der neu geschaffene Wohnraum geeignet? (Wohnen im Alter, preisgünstiges Wohnen, gehobenes Wohnen, Wohnen für Starterhaushalte, Wohnen für Familien, barrierearmes und barrierefreies Wohnen, Generationenwohnen, Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten bspw. für medizinisches und Kurpersonal, ...)
- ...

Verkehr und Mobilität

→ **Innenentwicklung ist ein Baustein für eine nachhaltige Mobilität**

- Welche Auswirkungen hat das Vorhaben auf die verkehrliche Situation? (Parkierungsdruck im Quartier, Leistungsfähigkeit von Straßen und Knoten, innerörtliche Fuß- und Radverkehrsbeziehungen, ...)
- Wie trägt das Vorhaben dazu bei, Fahrten zu reduzieren oder auf den Umweltverbund zu verlagern? (integrierte Lage, Sharingangebote, ...)
- Wie wird mit dem ruhenden Verkehr umgegangen? (Qualität und Dimensionierung; Tiefgarage, ebenerdige Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Ladestationen, Anpassbarkeit, ...)
- ...

Innovation

→ **Innenentwicklung befördert technische, wirtschaftliche und soziale Innovationen**

- Welche Baustoffe werden verwendet? (Holz, Recyclingmaterial, ...)
- Welche Eigentümer- und Verfügungsstruktur ist vorgesehen? (Genossenschaften, Baugruppen, innovative Fondsmodelle, Erbpacht, ...)
- Wie flexibel ist das Vorhaben konzipiert? (nutzungsneutrale oder anpassbare Grundrisse, Clusterwohnen, Schalträume, ...)
- Welche Impulse für aktive Nachbarschaften werden gesetzt? (Gemeinschaftseinrichtungen, Treffpunkte, Sharingangebote, ...)
- ...

3. Leitlinien zur qualitätvollen Innenentwicklung

Diskussion / Fragen

- Fehlen wesentliche Aspekte?
- Ausreichend konkret bzw. „scharf“ formuliert?

Ortsbild, Dichte und städtebauliche Qualität

- Innenentwicklung stärkt das Ortsbild und geht respektvoll mit dem Bestand um

Freiräume/Grün/Stadtklima

- Innenentwicklung schafft Räume für Mensch/Natur und Klima

Energie

- Innenentwicklung setzt Impulse für die Energiewende

Wohnen und Soziales

- Innenentwicklung schafft vielfältige Wohnraumangebote

Verkehr und Mobilität

- Innenentwicklung ist ein Baustein für eine nachhaltige Mobilität; umweltverträgliche Verkehrsarten und kurze Wege werden befördert

Innovation

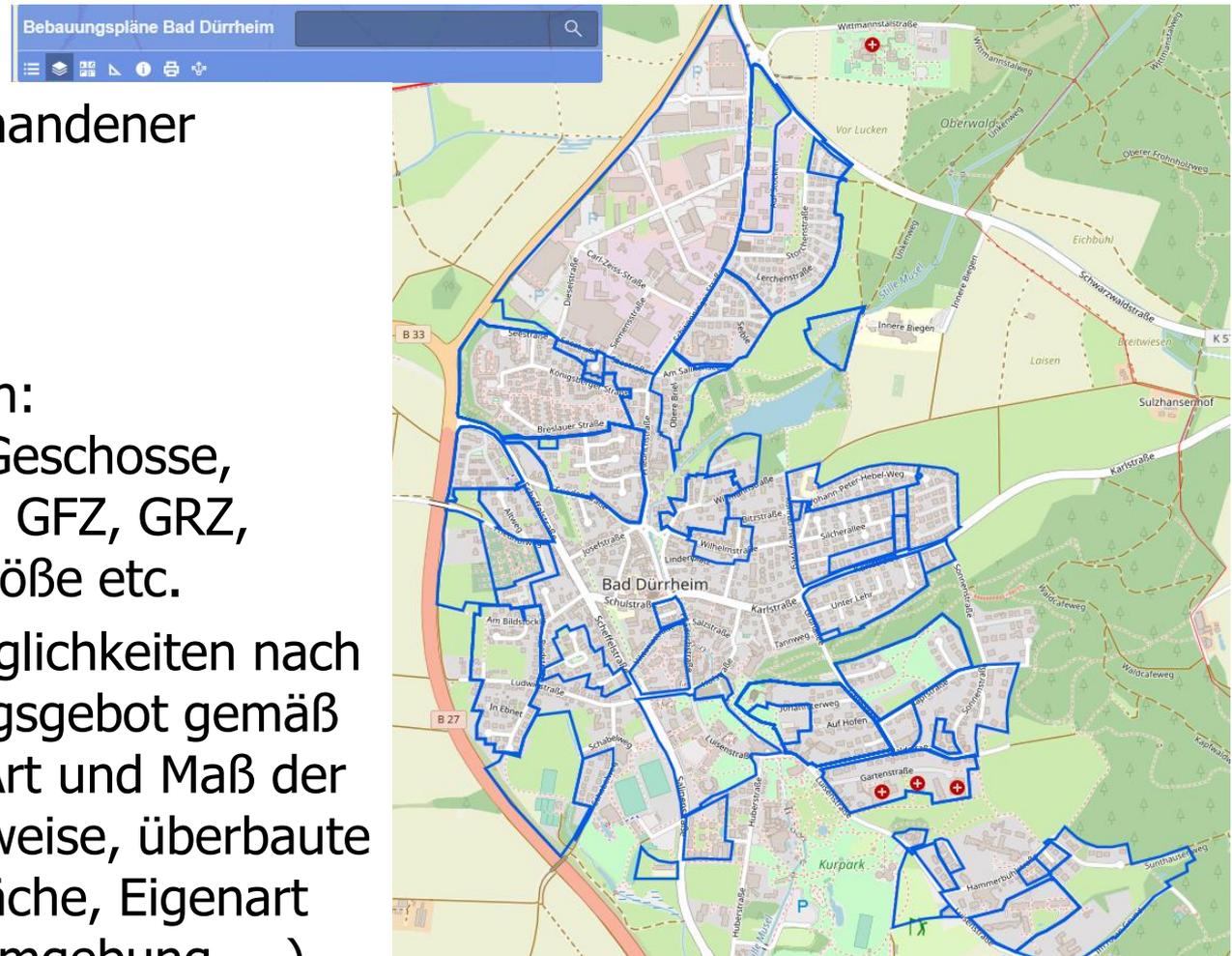
- Innenentwicklung befördert technische, wirtschaftliche und soziale Innovationen

4. Nachsteuern von Planungsrecht Gebiete mit Bebauungsplan in der Kernstadt

Auswertung vorhandener
 Bebauungspläne

Prüfung:

- Festsetzungen
 Bebauungsplan:
 Nutzungsart, Geschosse,
 Gebäudehöhe, GFZ, GRZ,
 Grundstücksgröße etc.
- Bebauungsmöglichkeiten nach
 dem Einfügungsgebot gemäß
 § 34 BauGB (Art und Maß der
 Nutzung, Bauweise, überbaute
 Grundstücksfläche, Eigenart
 der näheren Umgebung, ...)



Quelle: Schwarzwald-Baar-Kreis

Beispiel Vorgehen Schnellprüfung BP Bauschengasse Hegi, 2007



Bestand:

- Weitgehend wohngeprägte Struktur
- I-II
- Offene Bauweise

Bebauungsplan:

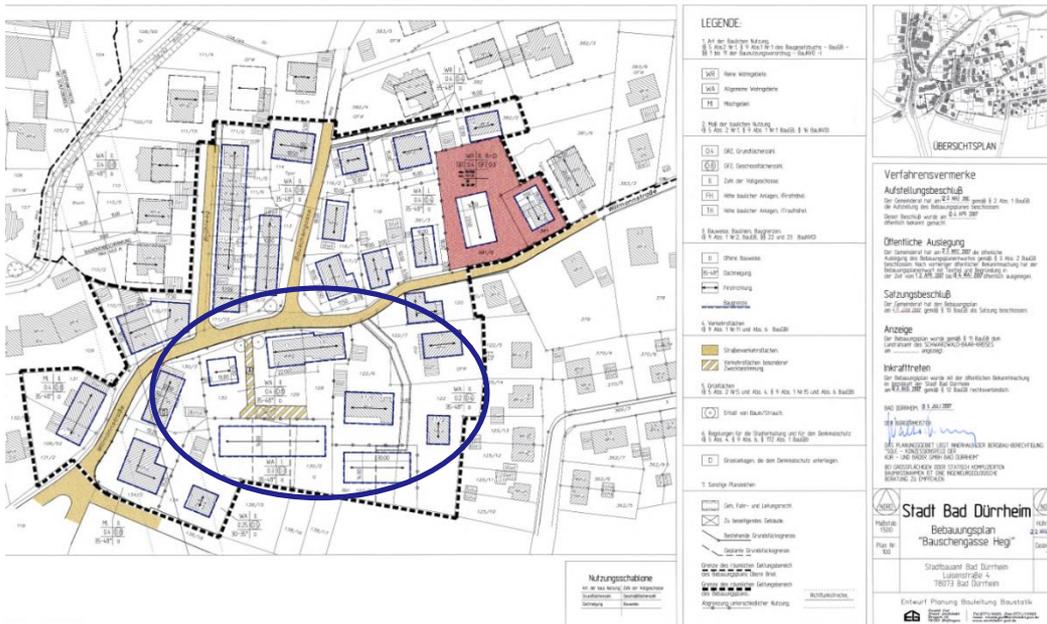
- MI, WA, WR
- II Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- Keine Festsetzung zur Zahl WE je qm oder Gebäude

Bebauungsmöglichkeit:

- Mehrfamilienhaus im Blockinnenbereich mit Parkierung

Prüfen, Klären:

- Handlungsbedarf zu Zahl WE?
- Wie viel Parkierung im Blockinnenbereich?
- Punktuell III ermöglichen?
- Innere Erschließung funktional?
- MI belassen?



4. Nachsteuern von Planungsrecht Bsp. Löchle I: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gefasst



4. Nachsteuern von Planungsrecht Unbeplanter Innenbereich Kernstadt und Stadtteile

Einfügungsgebot genügt nicht in allen Fällen für verträgliche städtebauliche Steuerung

§ 34 Abs. 3a BauGB: Abweichung vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
 - a) ... Handwerk...,
 - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, **Wohnzwecken** dienenden Gebäudes oder
 - c) der **Nutzungsänderung** einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage **zu Wohnzwecken**,

...

Von der Erfordernis des Einfügens kann auch in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden ...

4. Nachsteuern von Planungsrecht Unbeplanter Innenbereich Kernstadt und Stadtteile

Einfügungsgebot genügt nicht in allen Fällen für verträgliche städtebauliche Steuerung

Ortsteile: große landwirtschaftliche Gebäude häufig maßstabsbildend



4. Nachsteuern von Planungsrecht Ganzheitliche Innenentwicklung Kernstadt und Stadtteile

Zusammenfassung

- Innenentwicklungspotenziale erheben und bewerten
- Baurecht überprüfen
- Entwicklungspotenzial verträglich stimulieren oder beschränken?
- Ggf. Detailprüfung (bspw. Nachbarschaft, Verkehr, Immissionen, Erschließungsbeiträge)
- Entscheidung zur Anpassung des Planungsrechts
- Planverfahren, ggf. begleitende Verträge

Ausgewählte
Potenziale



5. Förderprogramme

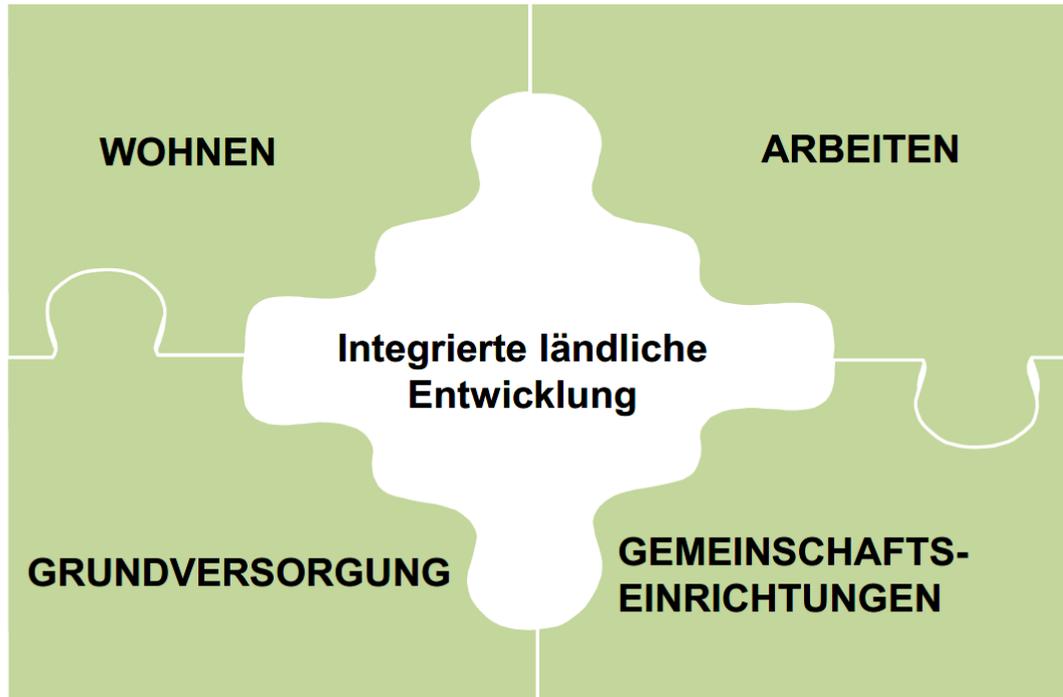
In Bad Dürrhein angewandte Förderprogramme von Land und Bund:

- ELR Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum in allen Stadtteilen
- Städtebauförderung, derzeit Sanierungsgebiet Innenstadt II
- Energetische Sanierung bei Einzelprojekten
- Wiedervermietungsprämie (bis 2.000 €), bislang in einem Fall



Entwicklungsprogramm ländlicher Raum (ELR)
Fördermöglichkeiten

ELR Förderbereiche
„Die vier Standbeine von Strukturentwicklung“



Grafik: RP Freiburg

ELR Förderungen der letzten Jahre in Bad Dürrhein:	
2017:	7 Projekte 409.000 €
2018:	8 Projekte 924.000 €
2019:	9 Projekte 456.000 €
2020:	4 Projekte 195.000 €
2021:	13 Projekte 610.000 €
2022:	3 Projekte 245.000 €
2023:	Bislang 2–3 Projekte in Vorbereitung (Althofstellen)

Entwicklungsprogramm ländlicher Raum (ELR) Fördermöglichkeiten

Förderschwerpunkt **WOHNEN**

Förderkulisse: historischer Ortskern + Gebiete der 60er Jahre **in den Ortsteilen**

- Regelfördersatz 30 % (35); max. 100.000 € (125.000 €) pro Projekt
- Max. 50.000 € pro Wohnung bei Umnutzungen
- Max. 20.000 € pro Wohnung bei Modernisierung, Aufstockung und Neubau
- Max 5.000 € (bzw. + 5%) Zuschlag je Wohnung für CO₂-Speicherung (Holzbau)

Umnutzung / Modernisierung / Neubau (Baulückenschluss) / Aufstockung



Entwicklungsprogramm ländlicher Raum (ELR) Fördermöglichkeiten

Förderschwerpunkt **ARBEITEN** (kleine und mittlere Unternehmen bis 100 MA)

- Verlagerung aus Gemengelage
- Erweiterung / Neuansiedlung von Unternehmen
- Reaktivierung einer Brache

- Fördersätze 10% - 20% je nach Projektart und Unternehmensgröße
- Höchstbetrag 200.000 € (bzw. 250.000 € bei Holzbauweise)

aktuelle Gewerbeprojekte



Entwicklungsprogramm ländlicher Raum (ELR) Fördermöglichkeiten

Förderschwerpunkt **GRUNDVERSORGUNG**

- Sicherung der wohnortnahen Versorgung **mit Waren und Dienstleistungen** des täglichen, wöchentlichen sowie unregelmäßigen aber u.U. dringlich vor Ort zu erbringenden Bedarfs
- **Neugründungen, Übernahmen, Erweiterungen**
- Fördersatz 20% - 35% je nach Projektart und Unternehmensgröße
- Höchstbetrag 200.000 € (bzw. 250.000 € bei Holzbauweise)



Weitere Beispiele

Bäcker,
 Metzger,
 Dorfladen,
 Gaststätte,
 Zimmerer,
 Glaser Schreiner,
 Schlosser,
 Hebamme,
 Ärzte,
 Bestatter,
 Friseur,
 Physiopraxis

Entwicklungsprogramm ländlicher Raum (ELR)
Fördermöglichkeiten

Förderschwerpunkt **GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN**



Fördersatz 40% - 45%
 Höchstbetrag 750.000 € (bzw.
 1000.000 € bei Holzbauweise)

weitere Beispiele
 Hallen für kulturelle und soziale
 Veranstaltungen,
 Bürgersäle,
 Begegnungsstätten,
 Bürger-Treffs,
 Vereinshaus
 Mehrzweckhallen
 usw.

nicht förderfähig
 Kurhäuser, Krankenhäuser,
 Schulen, Sporthallen, Alten- u.
 Pflegeheime sowie
 Betreuungseinrichtungen

Neubau von Rathäusern und
 Kindergärten

Sport- u. Feuerwehrnutzung in
 Mehrzweckhallen, Bürgerhäusern

Entwicklungsprogramm ländlicher Raum (ELR)
Fördermöglichkeiten

ZEITSCHIENE

Ausschreibung Jahresprogramm 2023	aktuell erwartet
Antragstellung	voraussichtlich bis Ende August 2022
Programmentscheidung	Februar 2023

ANSPRECHPARTNER

Markus Stein **07726 666-611** **markus.stein@bad-duerrheim.de**
Stadtverwaltung

Rüdiger Stehle **07424 9608022** **info@r-stehle.de**
Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner
ELR Antragstellungen

Michael Weber **07022 250445** **mail@ifsr-institut.de**
Büro IFSR

5. Förderprogramme

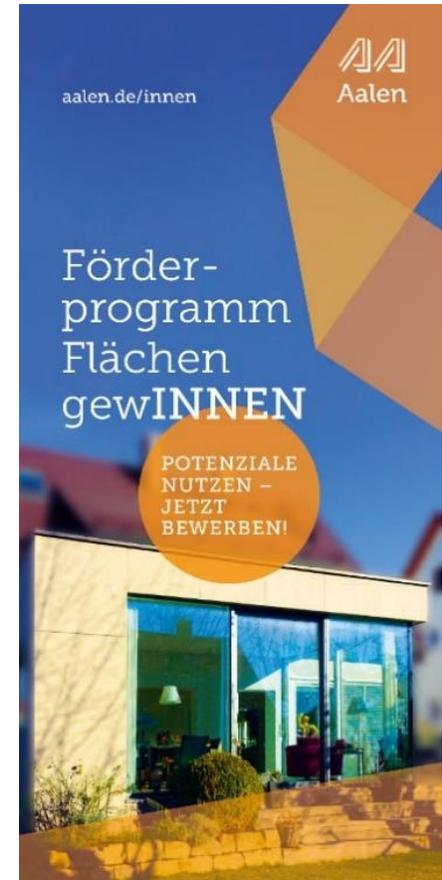
Recherche bestehender kommunaler Förderprogramme

Fördertatbestände (sehr unterschiedlich, teilw. in Kombination)

- Abbruch von Gebäuden
- Erwerb älterer Gebäude
- Modernisierung bzw. Sanierung von Gebäuden
- Neubau auf Baulücken
- Beratungs- und Planungsleistungen
- Baumpflanzungen/Grüngestaltung

Förderkulisse (teilw. in Kombination)

- Innenbereich allgemein
- Eingrenzung auf Bereiche (bspw. Stadtteile, Ortskerne)
- Eingrenzung auf Baualter der Gebäude



5. Förderprogramme

Recherche bestehender kommunaler Förderprogramme

Förderhöhe

- Meist anteilig an Gesamtkosten (förderfähigen Kosten). Häufig gedeckelt bei 10.000 – 15.000 €
- Ggf. Kinderzuschlag

Berechtigte

- In der Regel Eigentümer, teilweise Eigennutzer
- Ggf. Einkommensobergrenzen

Weiteres Instrument zur Leerstandsaktivierung:
Anmietungen oder Mietgarantien durch die
Kommunen und Soziale Träger, z.B. für Haushalte
mit Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt,
für Flüchtlinge



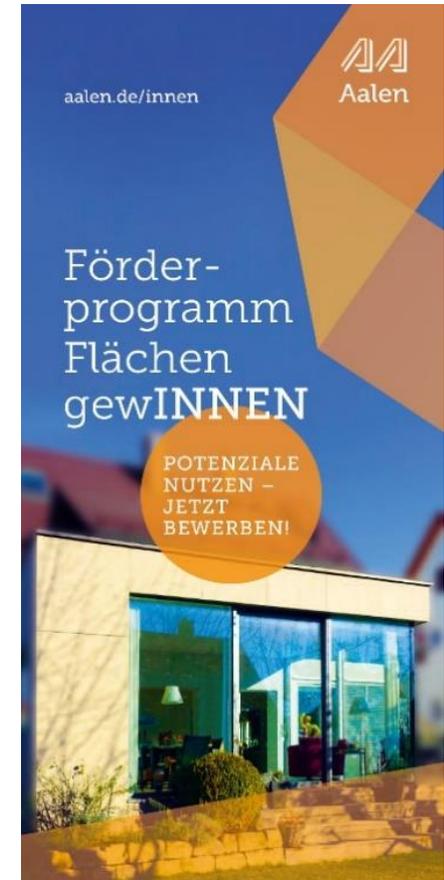
5. Förderprogramme Erste Überlegungen zu Bad Dürrhein

Fördertatbestände und Förderhöhe

- A. (Erst-)beratung, Begleitung, Antragsstellung ELR
1.000 € pro Förderantrag
- B. Abbruch/Baureifmachung nicht erhaltungswerter,
nicht ortsbildprägender, ehem.
landwirtschaftlicher Gebäude
30 %, max. 10.000 €
- C. Wohnungsmodernisierung
30 %, max. 10.000 €
- D. Umnutzung ehem. landwirtschaftlicher Gebäude
30 %, max. 10.000 €

Insges. max. 20.000 € pro Gesamtvorhaben

Soweit für Maßnahmen nach Buchst. B.- D. keine
anderweitige Förderung aus öffentl. Mitteln erfolgt,
mit Ausnahme des Denkmalschutzes



5. Förderprogramme Erste Überlegungen zu Bad Dürrhein

Förderkulisse

- Kernstadt und Stadtteile?
- Eingrenzung auf Baualter, z.B. min. 40 oder 50 Jahre alt?

Berechtigte

- Eigentümer

Leitlinien der qualitätsvollen Innenentwicklung sind zu erfüllen

