

Bad Dürkheim

**Innenentwicklung und
Flächenmanagement**

**3. Forum
Innenentwicklung,
21.09.2022**

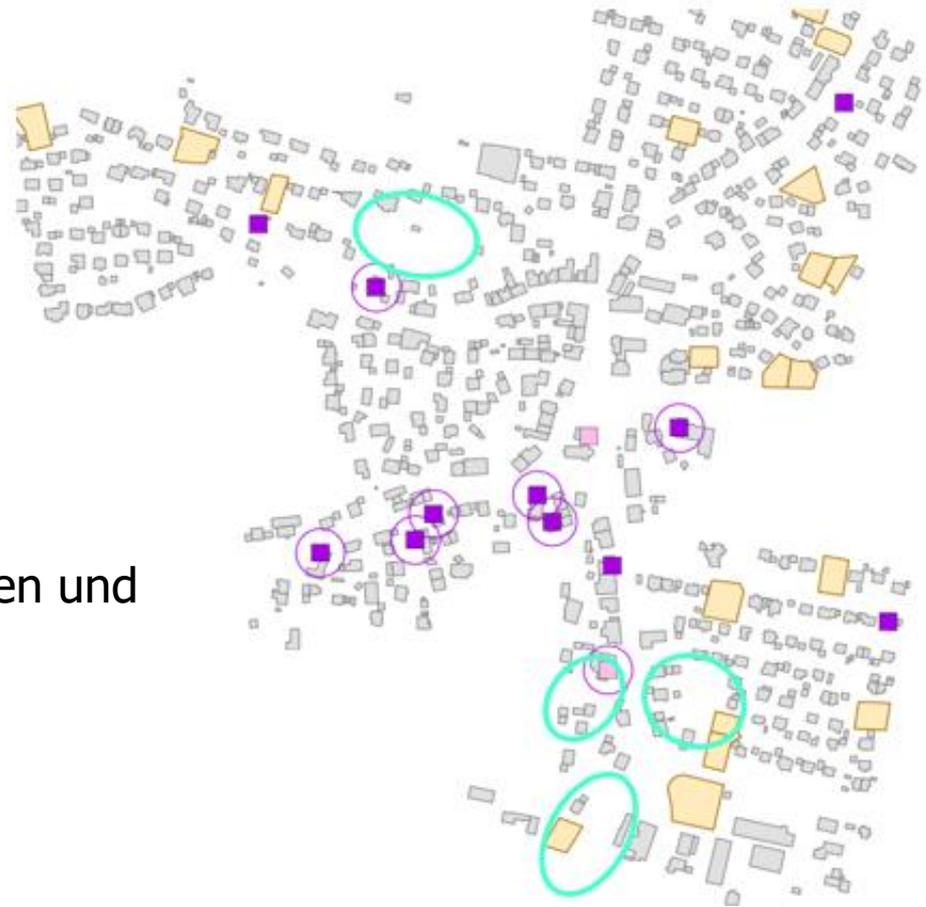
Öffentlicher Teil

Forum Innenentwicklung 21.09.2022

1. Begrüßung und Einführung (Herr Stein und Herr Ortsvorsteher Wehrle)
2. Potenziale der Innenentwicklung in der Kernstadt und in den Stadtteilen: Beispiele aus der Beratungspraxis, Ansprache der EigentümerInnen (IfSR)
3. Erarbeitung von Leitlinien zur qualitätsvollen Innenentwicklung: Finalisierung Entwurf (IfSR)
4. Förderprogramme:
 - Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum ELR: Aktuelle Antragstellung (Herr Stehle)
 - Diskussion zur Einrichtung eines ergänzenden kommunalen Förderprogramms (Herr Stein, IfSR)
5. Sonstiges

2. Potenziale der Innenentwicklung Eigentümeransprache

- Abstimmung zu Potenzialflächen und Eigentümeransprachen mit Ortsvorstehern läuft
- Anschreiben/Ansprachen in Vorbereitung



Ansprache und Beratung von Immobilieneigentümern



Ansprache und Beratung von Immobilieneigentümern

Immobilien-Themen sind oft vielschichtig

Es lohnt sich, den Einzelfall anzuschauen

Durch Angebote ins Gespräch kommen, wie
Wiedervermietungsprämie des Landes, ELR, energetische Sanierung

... Beispiele und Erfahrungen aus der Beratungspraxis



Thema: Abbruch oder Neubau

Altes Gebäude, z.B. Hofstelle, mit umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsdefiziten, große und kleine Grundstücke

- Einschätzung zur Sanierungsfähigkeit
- Vertiefte Beratung durch Fachberater: Bausubstanz, Energie, Fördermittel
- Entscheidung Sanierung oder Neubebauung



Thema: Kapital und Steuern

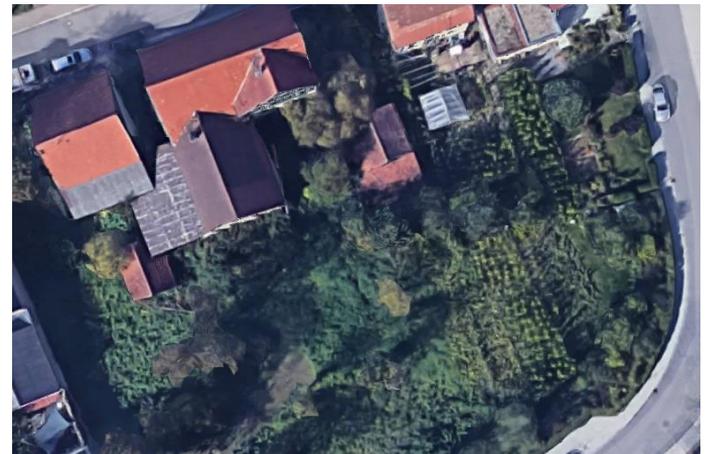
Eigentümer sieht das Grundstück als Kapitalanlage

- Reinvestition in Neubauprojekt statt Spekulation mit Grundstückswert



Grundstück im landwirtschaftlichem Betriebsvermögen

- Gemeinsam mit Landwirtschaftlicher Hauptverband und Steuerberater finden sich oft geeignete Lösungen, u.a. Herausnahme Wohngebäude, Reinvestition)



Thema: Eigentümergeinschaften und Landwirtschaft

Eigentümergeinschaft mit unterschiedlichen Interessen

- Interessen eruieren und Lösungen entwickeln; i.d.R. mehrere Gespräche erforderlich



Untergenutzte Althofstelle im Innenbereich, unbewohnt, Maschinen für Nebenerwerbslandwirtschaft

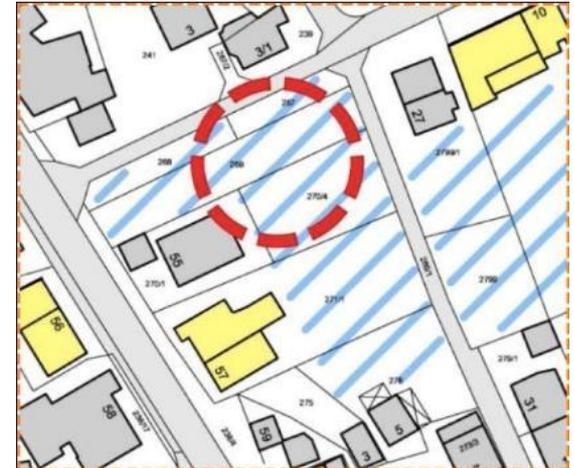
- Alternativen für Lagerung anbieten, bspw. Schuppenanlage



Thema: Gemeinsame Entwicklung mit neuem Baurecht

Mehrere Eigentümer haben innerörtliche Grundstücke, die sich nur oder am besten gemeinsam entwickeln lassen

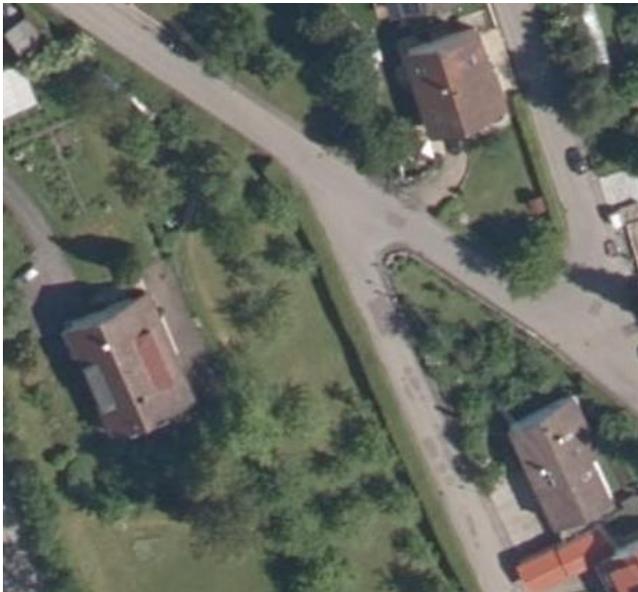
- Abstimmung durch Beratungsgespräche
- Lupenentwurf
- Baurecht und Erschließung klären



Thema: Ältere Bewohner bewohnen große Objekte

Objekt häufig nicht altengerecht. Bewohner möchten möglichst im Eigenheim wohnen oder zumindest in ihrer gewohnten Umgebung bleiben, um ihre sozialen Kontakte aufrecht erhalten zu können, oder in den Ortskern ziehen

- Altengerechte Wohnangebote möglichst im selben Ort fördern
- Umzugsketten, Einfamilienhäuser werden Familien verfügbar



Forum Innenentwicklung 21.09.2022

1. Begrüßung und Einführung (Herr Stein und Herr Ortsvorsteher Wehrle)
2. Potenziale der Innenentwicklung in der Kernstadt und in den Stadtteilen: Beispiele aus der Beratungspraxis, Ansprache der EigentümerInnen (IfSR)
- 3. Erarbeitung von Leitlinien zur qualitätsvollen Innenentwicklung: Finalisierung Entwurf (IfSR)**
4. Förderprogramme:
 - Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum ELR: Aktuelle Antragstellung (Herr Stehle)
 - Diskussion zur Einrichtung eines ergänzenden kommunalen Förderprogramms (Herr Stein, IfSR)
5. Sonstiges

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

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.

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

Wenn informelle Beratungen und Abstimmungen nicht zu dem seitens der Stadt angestrebten Ergebnis führen, soll der Einsatz planungsrechtlicher Instrumente zur Umsetzung der Leitlinien geprüft werden.

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

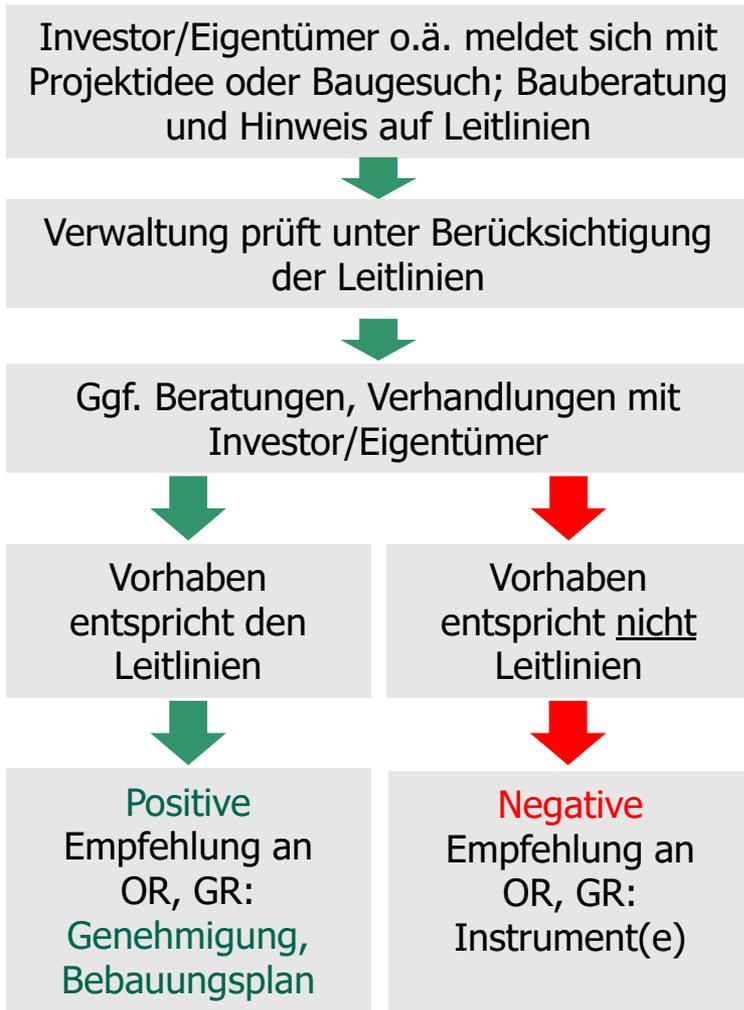
3. Leitlinien zur qualitätvollen Innenentwicklung

Hinweise Forum Innenentwicklung vom 22.06.:

- Bei der Anwendung der Leitlinien seien die spezifischen Gegebenheiten der einzelnen Stadtteile zu berücksichtigen.
 - Die Motivation und die Kommunikation mit den EigentümerInnen spiele eine wesentliche Rolle für die Mitwirkungsbereitschaft.
 - Die Leitlinien alleine seien ein stumpfes Schwert, auch ein konsequentes Einsetzen des planungsrechtlichen Instrumentariums sei ggf. in bestimmten Fällen erforderlich.
 - Begleitende Ortsbildsatzungen wurden allgemein als nicht zielführend beurteilt.
- Finalisierter Entwurf zur Beratung im Gemeinderat

3. Leitlinien zur qualitätvollen Innenentwicklung

Beispiel zur Anwendung



Forum Innenentwicklung 21.09.2022

1. Begrüßung und Einführung (Herr Stein und Herr Ortsvorsteher Wehrle)
2. Potenziale der Innenentwicklung in der Kernstadt und in den Stadtteilen: Beispiele aus der Beratungspraxis, Ansprache der EigentümerInnen (IfSR)
3. Erarbeitung von Leitlinien zur qualitätsvollen Innenentwicklung: Finalisierung Entwurf (IfSR)
- 4. Förderprogramme:**
 - **Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum ELR: Aktuelle Antragstellung (Herr Stehle)**
 - **Diskussion zur Einrichtung eines ergänzenden kommunalen Förderprogramms (Herr Stein, IfSR)**
5. Sonstiges

4. Förderprogramme

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum: Aktuelle

Antragstellung

Folien von Herrn Stehle

4. Förderprogramme

Einrichtung eines ergänzenden kommunalen Förderprogramms

Erste Überlegungen zu Bad Dürkheim

- A. (Erst-)beratung, Begleitung: 1.000 € pro Förderantrag
- B. Baureifmachung: Abbruch 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 keine anderweitige Förderung aus öffentl. Mitteln erfolgt, mit Ausnahme des Denkmalschutzes

Förderkulisse

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

Berechtigte

- Eigentümer

Leitlinien der qualitätsvollen Innenentwicklung sind zu erfüllen

4. Förderprogramme

Einrichtung eines ergänzenden kommunalen Förderprogramms

Hinweise Forum Innenentwicklung vom 22.06.:

- Mitnahmeeffekte seien zu vermeiden.
- Eine soziale Komponente wird als wichtig erachtet (bspw. Einkommensgrenzen).
- Beispiel Einkommensgrenzen zu versteuerndes jährliche Einkommen

Beispiel Mühlheim an der Donau:

1 Personen-Haushalt	43.587 €
2 Personen-Haushalt	53.665 €
3 Personen-Haushalt	63.440 €
4 Personen-Haushalt	73.215 €
5 Personen-Haushalt	82.990 €
6 Personen-Haushalt	92.765 €

- Beispiel VVV Wohnbau BW

4. Förderprogramme

Einrichtung eines ergänzenden kommunalen Förderprogramms

Hinweise Forum Innenentwicklung vom 22.06.:

- Anreize zur Vermietung von bestehendem Wohnraum sollten im Vordergrund stehen.
- Anreize zur Modernisierung von Wohnraum und zur Umwandlung von ungenutzten Ökonomieteilen in Wohnraum sollten ebenfalls im Fokus stehen. Ggf. in Abhängigkeit vom Baualter des Gebäudes.
- Eigennutzung sollte im Vordergrund stehen.
- Sowohl die Eigennutzung als auch die Vermietung können gefördert werden, auch kombiniert.
- Stark eingeschränkte Kündigungsmöglichkeiten häufiger Grund für Nichtvermietung. Zwischenanmietungen durch öffentliche Einrichtungen kann Bereitschaft erhöhen.
Caritas VS hat umfangreiche Erfahrung in der Zwischenanmietung im Bereich Teilhabe (Menschen mit Behinderung)

4. Förderprogramme

Einrichtung eines ergänzenden kommunalen Förderprogramms

Hinweise Forum Innenentwicklung vom 22.06.:

- Das Baualter und der Zeitpunkt der letzten Sanierungen sollten berücksichtigt werden.
- Zahlreiche Kommunen setzen ein Baualter von mind. 40 - 50 Jahre voraus

- Senioren und Familien sollen besonders adressiert werden.
- Treffsicherheit schwierig zu erreichen
- Die Schaffung von altengerechten, barrierearmen Wohnangeboten (im Bestand oder durch Neubau) erhöhen die Umzugsbereitschaft älterer Menschen in zu groß gewordenen Wohnobjekten

4. Förderprogramme

Einrichtung eines ergänzenden kommunalen Förderprogramms

Hinweise Forum Innenentwicklung vom 22.06.:

- Die Förderung solle auch gewerbliche Nutzungen umfassen.
- Die ELR-Förderung im Schwerpunkt Arbeiten bietet viele Fördermöglichkeiten. Förderungen sind auch im Kernort möglich, auch in Stadtteilen mit Sanierungsgebiet und Städtebauförderung.

5. Sonstiges

- Terminvorschlag: Dez. 2022 / Jan. 2023
- Überlegung zu Exkursion zu Beispielen der behutsamen Nachverdichtung
z.B. Renningen-Malmsheim Ortsmitte