

Bad Dürkheim

**Innenentwicklung und
Flächenmanagement**

4. Forum

Innenentwicklung

29.03.2023

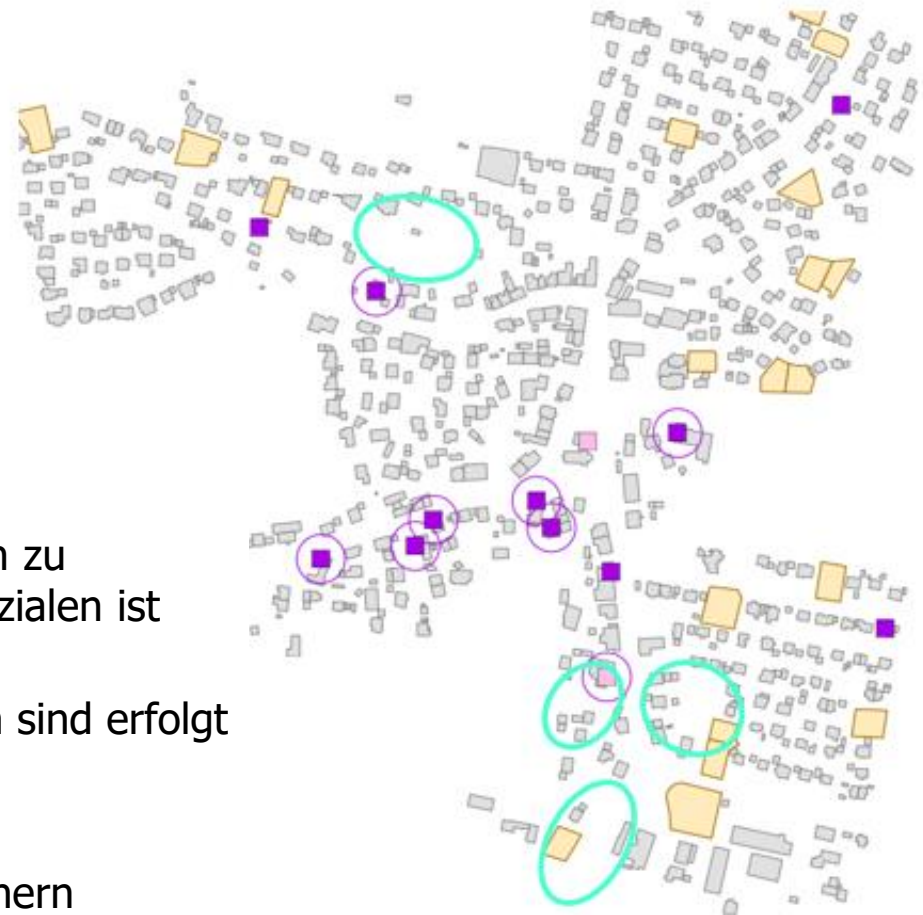
Öffentlicher Teil

Forum Innenentwicklung 29.03.2023

Öffentlich

1. Begrüßung und Einführung (Herr Stein und Herr Ortsvorsteher Bertsche)
2. Infoschreiben an Eigentümer/innen einschließlich Beratungsangebot bezügl. Leerständen und Baulücken (Herr Stein, IfSR)
3. Förderung: Einrichtung eines ergänzenden kommunalen Förderprogramms zur Innenentwicklung unter Berücksichtigung:
 - a) der Förderkulissen von Bundes- und Landesprogrammen
 - b) gesetzlich energetischer Standards bei Gebäudesanierungen
 - c) von Einkommensgrenzen(Herr Stein, Herr Eisele, IfSR)
4. Sonstiges

2. Infoschreiben an Eigentümer/innen einschl. Beratungsangebot bezügl. Leerständen und Baulücken



- Information in allen Ortschaftsräten zu jeweiligen Innenentwicklungspotenzialen ist erfolgt
- Persönliche Eigentümeranschriften sind erfolgt
- Beratungen, v.a. zu Althofstellen, Umnutzungen erfolgen
- In Abstimmung mit den Ortsvorstehern aufsuchende Beratungen zu größeren Innenentwicklungspotenzialen sinnvoll

3. Förderung: Einrichtung eines ergänzenden kommunalen Förderprogramms zur Innenentwicklung

Bisherige Hinweise aus Forum Innenentwicklung:

- Mitnahmeeffekte vermeiden
 - Sowieso wirtschaftliche Projekte sollen nicht zusätzlich gefördert werden
 - Sinnvolle Maßnahmen fördern, die durch andere Programme nicht gefördert werden.
- Soziale Komponente, bspw. Einkommensgrenzen berücksichtigen
- 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

Übersicht zu Förderprogrammen (Stand 20.03.2023)

Wiedervermietungsprämie

Städtebauförderung, derzeit im Sanierungsgebiet Innenstadt II

	ELR	BAFA	L-Bank	KfW	Landeswohnraumförderung
Geltungsbereiche/ inhaltliche Rahmenbedingungen	Stadtteile: Ortskerne und angrenzende Gebiete vor 1970	Gesamtstadt Gebäude- sanierung	Gesamtstadt Familien	Gesamtstadt Energieeffizienz über den gesetz- lichen Vorgaben	Gesamtstadt Miet- und Bele- gungsbindung, Eigennutzung
Förderzwecke	Umnutzung, Modernisierung, Abbruch, Neubau in Baulücke bei Eigennutzung	Einzelmaßnah- men Gebäude- hülle und Wärmeerzeu- gung	Eigenheim bauen, kaufen, sanieren, ändern/erweitern	Komplettsanie- rung KfW85, Umwidmung von Nichtwohnflä- chen in Wohn- flächen, Neubau KfW40	Modernisierung, Neubau und Erwerb
Förderung	Zuschüsse; Förderung eigen- genutzter Woh- nungen und ein- geschränkt von Mietwohnungen	Zuschüsse	Kredite und Tilgungszu- schüsse	Kredite und Tilgungszu- schüsse	Kredite und Zuschüsse
Einkommengrenzen	Nein	Nein	Ja	Nein	Ja

Rechtliche Vorgaben zur Energieeffizienz

Gebäudeenergiegesetz GEG (Bund)

- Neubau: ab 2023 Effizienzhaus-Stufe 55 verpflichtend, ab 2025 voraussichtlich Effizienzhaus-Stufe 40 verpflichtend; Anteil erneuerbare Energien min. 15%
- Bestand: Sanierungspflichten:
 - Dämmung von Dächern oder Dachgeschossen
 - Austausch alter Heizkessel (30 Jahre)
 - Gesamtdämmung bei Erneuerung von mehr als 10% des Gebäudes (z.B. Fensteraustausch und neuer Putz)

Ausnahmen für EigentümerInnen von Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn diese vor 02/2002 schon selbst darin gewohnt haben. Für NeueigentümerInnen, auch ErbInnen, gilt eine Zweijahresfrist.

Für Mehrfamilienhäuser gilt diese Ausnahme nicht.

Verordnung des Landesumweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen

- PV-Pflicht bei Neubau und ab 2023 auch bei grundlegender Dachsanierung

Übersicht zu Förderprogrammen (Stand 20.03.2023)

ELR	Projektart	Zuwendungs- empfänger ²⁾	Fördersätze in Prozent Regelsatz (erhöht)	Höchstbetrag (Euro)
	Neuordnung mit Baureifmachung	K	40 (50)	750.000
	Zwischenerwerb mit Zinskosten	K	40 (50)	750.000
	Unrentierlicher Mehraufwand	K	75	750.000
	Verbesserung des Wohnumfelds (auf öffentl. gewidmetem Grund)	K/P	40 (50)	750.000
	Umnutzung Bestandsgebäude zu neuen WE	P	30	50.000 ¹⁾
	Umbau Bestandsgebäude mit neuen WE durch Erweiterung/Aufstockung	P	30	20.000 ¹⁾
	Wohnungsmodernisierung	P	30	20.000 ¹⁾
	Neubau Wohnungen in Baulücken (ortsbildgerecht)	P	30	20.000 ¹⁾
	Neuordnung mit Baureifmachung	P	30	100.000
	Umnutzung Bestandsgebäude zu Mietwohnungen	U/K	15	200.000 ³⁾
	Modernisierung von Mietwohnungen	U/K	10	200.000 ³⁾
	Neuordnung mit Baureifmachung	U	15	200.000 ³⁾

Übersicht zu Förderprogrammen (Stand 20.03.2023)

BAFA

- Sanierungsmaßnahmen Gebäudehülle
- 15% der förderfähigen Ausgaben, max. 60.000 € förderfähige Ausgaben pro Wohneinheit, max. 600.000 € förderfähige Ausgaben pro Gebäude
- Wärmeerzeugung: Fördersatz abhängig von Maßnahmen



L-Bank

- Eigenheim bauen, kaufen, sanieren, ändern/erweitern
- Kredithöhe abhängig von der Familiengröße
- Zinsverbilligung für 15 Jahre auf 0,00 %
- Option auf Tilgungszuschüsse bei Familienzuwachs
- Weitere Tilgungszuschüsse abhängig von Energieeffizienz

KfW

- Komplettsanierung KfW85, Umwidmung von Nichtwohnflächen in Wohnflächen, Neubau KfW40
- Zinsverbilligung max. auf 0,01%
- Bis zu 150.000 Euro Kredit je Wohneinheit für ein Effizienzhaus
- Tilgungszuschuss abhängig von Energieeffizienz

KFW-Förderung Sanierung (Stand 20.03.2023)

Effizienzhaus	Tilgungszuschuss in % je Wohneinheit 	Betrag je Wohneinheit 
Effizienzhaus 40	20 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 24.000 Euro
Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse	25 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 37.500 Euro
Effizienzhaus 55	15 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 18.000 Euro
Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse	20 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 30.000 Euro
Effizienzhaus 70	10 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 12.000 Euro
Effizienzhaus 70 Erneuerbare-Energien-Klasse	15 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 22.500 Euro
Effizienzhaus 85	5 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 6.000 Euro
Effizienzhaus 85 Erneuerbare-Energien-Klasse	10 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 15.000 Euro
Effizienzhaus Denkmal	5 % von max. 120.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 6.000 Euro
Effizienzhaus Denkmal Erneuerbare-Energien-Klasse	10 % von max. 150.000 Euro Kreditbetrag	bis zu 15.000 Euro

Überlegungen zur Einrichtung eines ergänzenden kommunalen Förderprogramms

Was ist bislang nicht abgedeckt?

- Förderung von Gebäudeabbrüchen in der Kernstadt
- Projekte, die in anderen Programmen nicht zum Zuge kommen

Überlegung: Einzelfallförderung durch GR:

Gesamtstadt, Baualter min. 50 Jahre; Beachtung Leitlinien qualitätsvolle Innenentwicklung, soweit für Maßnahmen keine anderweitige Förderung aus öffentl. Mitteln erfolgt, mit Ausnahme des Denkmalschutzes

A. Beratung, Begleitung zur Aktivierung von Wohnraum durch Architekt-/Ingenieurbüro: 50% der Ausgaben, max. 2.000 € Zuschuss

B. Baureifmachung: Abbruch von Gebäuden: 30% der förderfähigen Ausgaben, max. 10.000 € Zuschuss

C. Wohnungsmodernisierung: 30% der förderfähigen Ausgaben, max. 10.000 € Zuschuss pro Wohnung **Fördernotwendigkeit?**

D. Umnutzung in Gebäuden zur Schaffung von Wohnraum: 30% der förderfähigen Ausgaben, max. 10.000 € Zuschuss pro Wohnung

Insges. max. 20.000 € pro Gesamtvorhaben, Förderrahmen pro Jahr 60.000 €

Überlegungen zu Einkommensgrenzen

Personenanzahl	Landeswohnungsbauprogramm/ Eigentumsförderung	kommunales Förderprogramm Stadt Esslingen a.N.	Familienpass Stadt Bad Dürheim	Vorschlag kommunales Förderprogramm (soweit keine Landesförderung)
1	62.000 Euro			62.000 Euro
2	62.000 Euro	51.000 Euro		81.000 Euro
3	71.500 Euro	60.000 Euro	27.420,00 Euro	90.500 Euro
4	81.000 Euro	69.000 Euro	30.396,00 Euro	100.000 Euro
5	90.500 Euro	78.000 Euro	37.584,00 Euro	109.500 Euro
6	100.000 Euro	87.000 Euro	46.296,00 Euro	119.000 Euro
7	109.500 Euro	jede weitere Person + 9.000 Euro	53.544,00 Euro	128.500 Euro
8	119.000 Euro		61.356,00 Euro	138.000 Euro
9	128.500 Euro			138.000 Euro
10	138.000 Euro			138.000 Euro ff.

Erforderlich?

Beispiel Finanzierungskonzept Stadt Aalen



Einmalige Anschubfinanzierung

300.000 € (Haushaltsmittel)

+

Innenentwicklungsumlage

7,5 % des Verkaufspreises

Min 10 €/qm & max. 20 €/qm

Verkauf städtischer Grundstücke

im Neubaugebiet / Außenbereich

