



Strategie zur Innenentwicklung im Landkreis  
Würzburg

# Vorstellung Innenentwicklungs- strategie

# Inhalt und Zielsetzung

- Ziele der Strategie:
  - Initiierung bzw. Verstetigung des Themas Innenentwicklung in den Kommunen und interkommunalen Allianzen
  - Hilfestellung für die Kommunen/die Allianzen bei baurechtlichen oder bauplanungsrechtlichen Fragen
  - Beratungsgespräche mit Bürgerinnen und Bürgern
  - Sensibilisierung der politischen Akteure und der Bevölkerung
  - Schaffung von Anreizen für das Bauen und Sanieren im (Altort-) Bestand
  - Verringerung des Flächenverbrauchs
  - Unterstützung bei der Erfassung und Vermarktung von Flächenpotenzialen
  - Denkmalpflege: Bewahrung und Weiterentwicklung unseres baukulturellen Erbes
  - Reduzierung von Bauabfällen durch Förderung von Wiederverwertung / Recycling

# Strategiebausteine

- Die Strategie setzt sich aus einem Bündel verschiedener Maßnahmen zusammen und lässt sich thematisch in vier Bausteine aufgliedern:

## **1. Information und Sensibilisierung**

(Informationsmaterial, Immobilienbörse, Online-Informationen, Eigentümerbefragungen)

## **2. Veranstaltungen und Workshops**

(Netzwerk Innenentwicklung, Fachvorträge, Aktionstage)

## **3. Beratungsleistungen (rechtlich, fachlich)**

(kommunale Innenentwicklungslotsen, Erstberatungsgutscheine, Bau- und denkmalschutzrechtliche Beratung, Energieberatungsgutscheine, Beratung zu barrierefreiem Wohnen)

## **4. Förderung (finanziell) für die Umsetzung von Maßnahmen**

(Förderung von Entsorgungs- und Abrisskosten, Förderung von Gebäudesanierung und Aktivierung von Leerständen)

# Förderung der Erstbauberatung durch einen Architekten

- Ziele:
  - Hilfestellungen für Bau- und Sanierungswillige zu baulichen, energetischen und denkmalpflegerischen Fragen
  - Zeitgemäße Weiterentwicklung der Ortsbilder
  - Reduzierung von weiterer Flächeninanspruchnahme
  - (Re-)Vitalisierung der Ortskerne
  - Auslastung vorhandener Infrastrukturen
- Geltungsbereich:
  - Gebäude und Baulücken in den Altorten bzw. historischen Ortskernen
  - Ausgenommen sind Gebäude errichtet nach 01.01.1980 und Gebiete der Dorferneuerung und Städtebauförderung
  - Geltungsbereiche werden von Gemeinden festgelegt und mit Planern und dem Landratsamt abgestimmt

# Förderung der Erstbauberatung durch einen Architekten

- Gegenstand der Bauberatung
  - Gebäudesanierung
  - Baulücken und Nachverdichtung
  - Abriss und Neubau, Um- oder Freiflächengestaltung
  - Ausgenommen: Kleinbaumaßnahmen
  
  - Die fachgerechte Entsorgung und/oder Verwertung von Bauabfällen sind bei Bedarf auch Bestandteil der Beratung.
- Inhalte:
  - Aufnahme und Analyse der baul. Situation
  - Vorschläge zur Umsetzung der Baumaßnahmen inkl. Kostenschätzung
  - Hinweise zu Fördermöglichkeiten

# Förderung der Erstbauberatung durch einen Architekten

- Art und Höhe der Förderung:
  - Förderung erfolgt durch Aushändigung eines Bauberatungsgutscheines
  - Dieser hat einen Wert von bis zu 500 Euro und entspricht einem Beratungsumfang von bis zu fünf Stunden (max. 50 in 2021 und ab 2022 je 100/Jahr)
- Verfahren:
  - Antragstellung beim Landratsamt Würzburg
  - Vorangehende Abstimmung mit Innenentwicklungslotsen

# Förderung der Aktivierung von Leerständen und Baulücken

- Ziele:
  - Erhalt und Belebung der Ortskerne
  - Städtebaulich verträgliche Nachverdichtung
  - Nutzbarmachung von Baulücken und Leerständen
  - Auslastung vorhandener Infrastruktur im Siedlungsbestand
- Geltungsbereich:
  - Gebäude und Baulücken in den Altorten bzw. historischen Ortskernen
  - Ausgenommen sind Gebäude errichtet nach 01.01.1980
  - Geltungsbereiche werden von Gemeinden festgelegt und mit Planern und dem Landratsamt abgestimmt

# Förderung der Aktivierung von Leerständen und Baulücken

- Fördervoraussetzungen:
  - Gebäude im Geltungsbereich, mind. 12 Monate ungenutzt, vor dem 01.01.1980 errichtet
  - Nachweis einer qualifizierten Bauberatung (im Rahmen der Dorferneuerung, Städtebauförderung oder der Landkreis Beratungsgutscheine)
  - Nach Auszahlung mind. fünfjährige Nutzung im Sinne des Antrages
  - Nachhaltige Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes

# Förderung der Aktivierung von Leerständen und Baulücken

- Gegenstand der Förderung:
  - Umbau, Ausbau, Erweiterung oder Sanierung von Leerständen zur Wohn- oder Gewerbenutzung
  - Errichtung eines Wohngebäudes auf einer Baulücke
  - Wohnungsbezogene Freiflächen
  - Materialkosten
  - Nicht förderfähig: erbrachte Eigenleistungen

# Förderung der Aktivierung von Leerständen und Baulücken

- Höhe der Förderung:
  - Bis zu 40% der nachgewiesenen Bruttokosten (mind. 1.000, max. 10.000 Euro)
  - Bei ortsbildprägenden Gebäuden bis zu 15.000 Euro möglich
  - Kinderbonus: pro Kind 1.000 Euro (max. 3.000 Euro)
  - Kumulierbar mit weiteren Förderprogrammen (Voraussetzung: Eigenanteil des Antragstellenden beträgt mind. 30% der Bruttogesamtkosten)
  - Abfallverwertung und Recyclingbaustoffe jeweils bis zu 1.250 Euro
- Verfahren:
  - Antragstellung beim Landratsamt Würzburg

# Förderung von Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen

- Ziele:
  - Städtebaulich verträgliche Nachverdichtung
  - Reduzierung von Flächeninanspruchnahme
  - Erhaltung, Sanierung und Weiterentwicklung alter Bausubstanz
  - Abriss von bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Wohnraumschaffung (nur wenn Erhalt oder zeitgemäße Nutzung nicht möglich ist)
  - Gewinnung von Wiederverwertbarem Bauschutt und Minimierung von Bauabfällen durch selektiven Rückbau
- Geltungsbereich:
  - Alte Bausubstanz in historischen Ortskernen (älter als 01.01.1980)
  - Geltungsbereiche werden von Gemeinden festgelegt und mit Planern und dem Landratsamt abgestimmt

# Förderung von Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen

- Geförderte Maßnahmen:
  - Abriss-, Teilabbriss- und Entkernungsmaßnahmen inkl. damit zusammenhängender Entsorgung und Wiederverwertung als Recycling Baustoff
  - Sach- und Materialkosten
  - Ausgenommen: Nachbarschaftshilfe- oder Bauhofleistungen

# Förderung von Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen

- Fördervoraussetzungen:
  - Schaffung von neuen Wohn- oder Gewerberäumlichkeiten
  - Nachweis einer qualifizierten Bauberatung (im Rahmen der Dorferneuerung, Städtebauförderung oder der Landkreis Beratungsgutscheine)
  - Kein Beginn vor Bewilligung
  - Vorlage eines Sanierungs-, Rückbau- und Entsorgungskonzeptes (SRE-Konzept)

# Förderung von Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen

- Förderhöhen
  - 25% der zuwendungsfähigen Bruttokosten (mind. 1.000 Euro, max. 10.000 Euro)
  - Zuschuss nur einmal pro Objekt möglich
  - Kumulierbar mit weiteren Förderprogrammen  
(Voraussetzung: Eigenanteil des Antragstellenden beträgt mind. 40% der Bruttogesamtkosten)
  - Erhöhung der Förderung bei mind. 50 %  
Wiederverwendung, Recycling oder sonstigen stofflichen Verwertung der Bauabfälle (max. 2.000 Euro)
- Verfahren:
  - Antragstellung beim Landratsamt Würzburg

# Aufgaben der Kommunen

## Innenentwicklungslotsen

- Innenentwicklungslotsen als ein Kernelement der Innenentwicklungsstrategie des Landkreises
- Benennung eines Lotsen in jeder Kommune  
Aufgaben: Erster Ansprechpartner für Bau- und Sanierungswillige Mitarbeiter/in Bauamt oder evtl. Bürgermeister/in
- Landratsamt organisiert Schulungen und Workshops für Lotsen und stellt Beratungsleitfaden zur Verfügung.

## Geltungsbereich

- Ist durch die Kommune ggf. in Zusammenarbeit mit einem Planer / einer Planerin festzulegen und wird anschließend mit dem Landratsamt abgestimmt.
- Bestimmung des Geltungsbereiches ist Voraussetzung für die genannten Förderprogramme bzw. die Erstbauberatung.

# Aufgaben der Kommunen

## Flächenmanagement

- Flächenmanagement als wichtiger Bestandteil bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen
- Erfassung der Baulücken und Leerstände unterstützt die Vermittlung an Bau- und Sanierungswillige. Auch Problemlagen können hierdurch bestimmt werden.
- Bearbeitung und Pflege der Daten muss durch Kommune erfolgen.

## Eigentümersbefragung

- Hauptinstrument zur Ansprache der Eigentümer.
- Dient zur Sensibilisierung der Thematik Innenentwicklung und deckt ggf. auch Beratungsbedarfe seitens der Eigentümer auf.
- Zum Verkauf stehende Objekte und Flächen können kostenlos in der Landkreis Immobilienbörse präsentiert werden.
- Landratsamt stellt bei Bedarf Muster für die Befragung zur Verfügung.

# Aufgaben der Kommunen

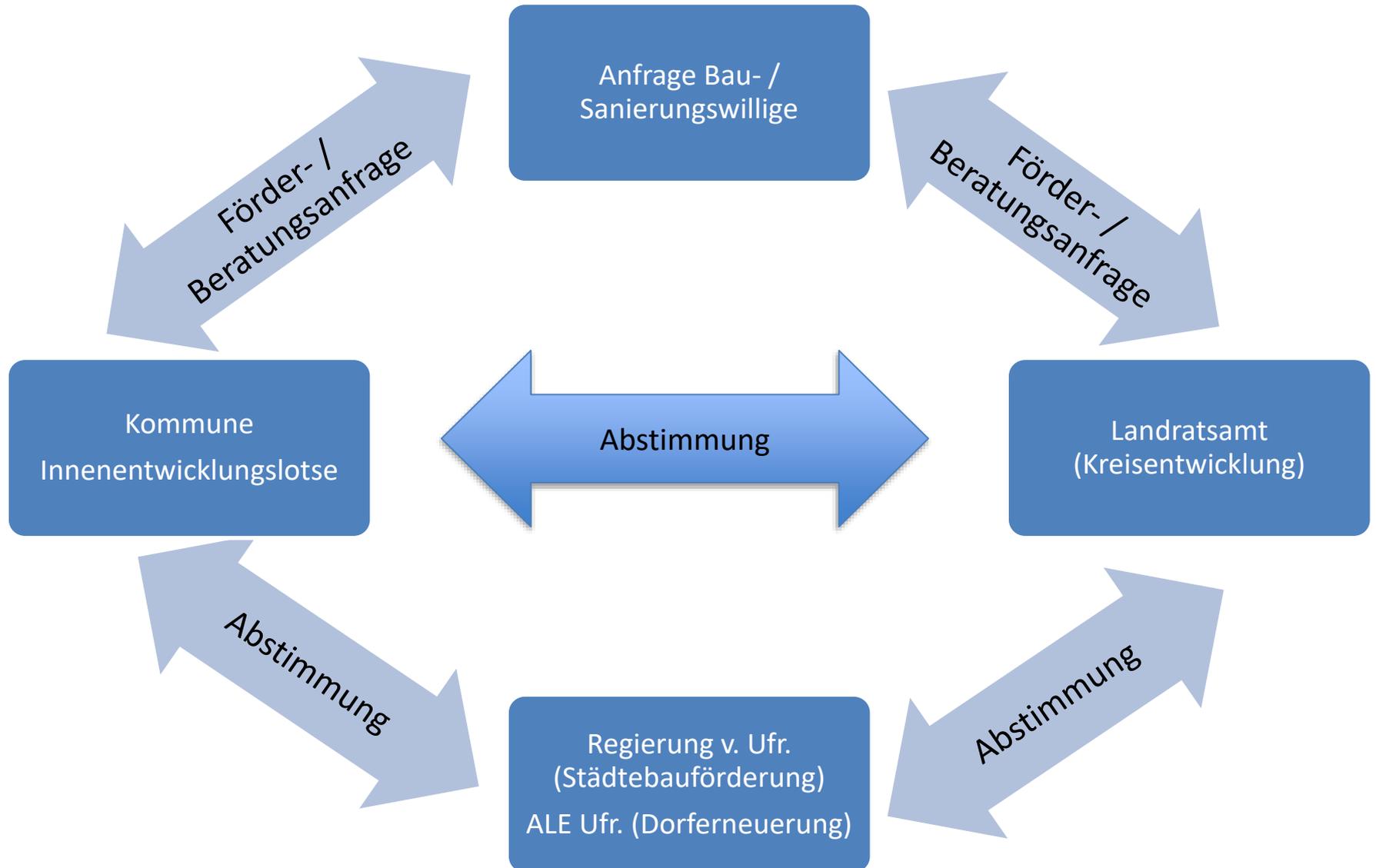
## Veranstaltungen

- Kooperation mit Kommunen und ILEs bei Organisation und Durchführung von Informationsveranstaltungen und Fachvorträgen.
- Umsetzung von „Tagen der Innenentwicklung“ in und mit den ILEs setzt die Zuarbeit bei der Identifizierung von guten Sanierungsbeispielen durch die Kommunen voraus.

## Information und Öffentlichkeitsarbeit

- Breites Informationsangebot auf Internetseite des Landratsamtes sowie digitale und analoge Broschüren und Faltblätter (in Umsetzung)
- Unterstützung durch die Kommunen bei der Zusammenstellung der Informationen, der Bekanntmachung der Strategie und der Bewerbung von Aktionen wichtig
- Darstellung der Informationen, Förderprogramme und Ansprechpartner auf den kommunalen Internetseiten sinnvoll

# Verfahren im Rahmen der Strategieumsetzung



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

[www.landkreis-wuerzburg.de/innenentwicklung](http://www.landkreis-wuerzburg.de/innenentwicklung)

Kontakt:

Stabsstellenfachbereich Kreisentwicklung

Zeppelinstraße 15

97074 Würzburg

0931-8003 5077

[kreisentwicklung@lra-wue.bayern.de](mailto:kreisentwicklung@lra-wue.bayern.de)