

## **Richtlinie des Landkreises Würzburg zur Förderung der Aktivierung von Leerständen und Baulücken**

### **Präambel**

Mit der Strategie zur Innenentwicklung hat sich der Landkreis Würzburg das Ziel gesetzt, den Herausforderungen des „Demographischen Wandels“, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, fehlendem Wohnraums und bestehendem wie drohendem Gebäudeleerstand zu begegnen. Gemeinsam mit seinen Kommunen nimmt er sich dieser Themen an, um eine positive Einwohnerentwicklung zu fördern, Leerstände wiederzubeleben, Wohnraum zu schaffen, die Attraktivität der Ortskerne zu stärken, historische Bausubstanz zu erhalten und damit die prägenden Ortsbilder unserer Region zu bewahren.

Mittels verschiedener Maßnahmenbündel, wie Information und Sensibilisierung, Veranstaltungen und Workshops, Beratungsleistungen und finanzieller Förderangebote sollen Anreize zum Bauen und Sanieren im Bestand geschaffen werden.

Die folgende Richtlinie behandelt in diesem Zusammenhang einen Baustein der initiierten Förderangebote.

### **§ 1 Zweck der Richtlinie**

- (1) Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der zunehmenden Abwanderung in die neuen Siedlungsgebiete der Gemeinden, was zu zunehmenden Leerständen und einer allgemeinen Verödung der Ortskerne führt, erlässt der Landkreis Würzburg die folgende Förderungsrichtlinie.
- (2) Die Richtlinie setzt sich zum Ziel, den Charakter der Ortskerne zu erhalten und zu beleben, deren besondere Wohnqualität zu pflegen, sowie den gewandelten Bedürfnissen der Menschen und der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung der Dorfkerne Raum zu geben.
- (3) Die somit durch diese Richtlinie angestrebte städtebaulich verträgliche Nachverdichtung soll primär durch den Erhalt ortsbildprägender Gebäude und durch Neubauten in den Ortskernen erreicht werden.
- (4) Hierbei handelt es sich um einen zentralen Bestandteil des landkreisweiten Konzeptes der Innenentwicklung, das der sorgfältigen und zeitgemäßen Weiterentwicklung des Ortsbildes der Kommunen des Landkreises, einer Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen, Schonung der Natur und der Umwelt sowie Revitalisierung der Ortskerne bzw. Nutzbarmachung von Baulücken und Leerständen dient. Gleichzeitig stützt eine verstärkte Innenentwicklung die Auslastung vorhandener Infrastrukturen im Siedlungsbestand.

## § 2 Geltungsbereich

- (1) Die Richtlinie gilt für Leerstände und Baulücken, die sich in den historischen Ortskernen der Gemeinden befinden und nicht nach dem 01.01.1980 errichtet bzw. erschlossen wurden.
- (2) Die Ausmaße der Gebiete, die förderungsfähige Gebäude bzw. Flächen enthalten, sind durch die Gemeinde für den jeweiligen Ortsteil festzulegen, wobei sie sich der Hilfe eines Planers oder einer Planerin bedient. Diese Pläne müssen mit dem Landratsamt Würzburg abgestimmt werden.

## § 3 Förderungsvoraussetzungen

- (1) Das dem Förderantrag zugrundeliegende Gebäude bzw. die dem Förderantrag zugrundeliegende Baulücke muss zum Datum des Eingangs des Antrags
  - a. im Geltungsbereich des § 2 dieser Richtlinie liegen,
  - b. mindestens 12 Monate als Wohnraum oder Gewerberäumlichkeit ungenutzt und
  - c. vor dem 1.1.1980 errichtet bzw. erschlossen worden sein.
- (2) Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Förderung ist der Nachweis einer qualifizierten Bauberatung. Im Rahmen der Bauberatung sollen Gestaltungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds erarbeitet werden und Hilfestellung bei sonstigen Unklarheiten gegeben werden. Die Bauberatungen werden durch Architekten geleistet.
- (3) Als qualifizierte Bauberatungen in diesem Sinne gelten Bauberatungen im Rahmen der Dorferneuerung oder Städtebauförderung und solche, die aufgrund der Beratungsgutscheine des Landkreises geleistet werden (vgl. Richtlinie des Landkreises Würzburg zur Förderung der Erstbauberatung durch einen Architekten).
- (4) Nur solche Maßnahmen werden gefördert, die vor der konkreten Bewilligung der Förderung durch den Landkreis Würzburg noch nicht begonnen wurden.
- (5) Nach der Auszahlung der aufgrund dieser Richtlinie gewährten Zuwendung hat die Nutzung des Gebäudes bzw. der Baulücke mindestens fünf Jahre lang so zu erfolgen, wie es nach den Antragsunterlagen geplant war und nach der Förderrichtlinie zulässig ist. Hierfür ist das Datum der Auszahlungsmitteilung maßgeblich. Im Falle der Vermietung ist ein zwischenzeitlicher Leerstand von bis zu drei Monaten förderunschädlich. Sollte innerhalb der genannten Frist eine Weiterveräußerung erfolgen oder das Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt werden, so ist der Zuschuss anteilig zu erstatten.

- (6) Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen des Privatrechts, die im Geltungsbereich der Richtlinie Eigentümer oder Erwerber eines förderungsfähigen Objekts (§ 3 Abs. 1) ist. Juristische Personen des Privatrechts sind nur insoweit antragsberechtigt, als sie nicht durch juristische Personen des öffentlichen Rechts beherrscht werden. Dies ist dann der Fall, wenn die juristische Person des öffentlichen Rechts nicht mehr als 50 % der Anteile der juristischen Person des Privatrechts hält.
- (7) Die Maßnahmen müssen nachhaltig der Erhaltung der charakteristischen Eigenart des Ortskernes und der Verbesserung des Ortsbildes dienen sowie hinsichtlich der Lage und des Zustandes der Gebäude sinnvoll, wirtschaftlich und ökologisch vertretbar sein. Die äußere Gestaltung des Gebäudes ist frühzeitig mit der jeweiligen Gemeinde und dem Landkreis Würzburg abzustimmen und hat sich gegebenenfalls an der geltenden Gestaltungssatzung oder einer vergleichbaren kommunalen Gestaltungsvorgabe zu orientieren.
- (8) Pro Anwesen ist nur eine einmalige Förderung möglich.

#### **§ 4 Gegenstand der Förderung**

- (1) Förderfähig sind der Umbau, Ausbau, die Erweiterung oder Sanierung von leerstehenden Gebäuden, die einer neuen Wohn- bzw. Gewerbenutzung zugeführt werden. Dabei ist es nicht erforderlich, dass die Gebäude vor dem Leerstand bereits als Wohn- bzw. Gewerbegebäude genutzt wurden.
- (2) Gefördert werden Maßnahmen
- a. die der Sanierung bzw. Gebäudeerhaltung nachhaltig dienen, z.B. Trockenlegung von Kellern und Sockeln, Erneuerung der Dächer und der Installationen.
  - b. zur Modernisierung von Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten, z.B. Wärmeschutz, erstmaliger Einbau und Sanierung von Heizungen und Umbauten zur Barrierefreiheit.
  - c. zur Schaffung wohnungs- und gewerbebezogener Freiflächen, z.B. Entsiegelung von Flächen und Schaffung von Grünflächen.
  - d. zur Neuherstellung von städtebaulich verträglichem Wohnraum oder Gewerbegebäuden anstelle vorhandener Bausubstanz.
- (3) Die Förderung von Abriss und Entsorgungsmaßnahmen zur Ermöglichung eines Ersatzgebäudes im Sinne des § 4 Abs. 2 d der Richtlinie richtet sich nach der Richtlinie des Landkreises Würzburg zur Förderung von Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen.

- (4) Soweit eine Baulücke mit einem Wohn- oder Gewerbegebäude bebaut wird, so ist auch dies förderfähig.
- (5) Grundsätzlich nicht gefördert werden erbrachte Eigenleistungen. Materialkosten sind dagegen förderfähig.

## **§ 5 Höhe der Förderung**

- (1) Die Höhe der Förderung kann bis zu 40 % der nachgewiesenen Bruttoinvestitionskosten, maximal jedoch 10.000 Euro betragen und muss eine Mindesthöhe von 1.000 Euro übersteigen.
- (2) Für ortsbildprägende Gebäude kann im Einzelfall eine Erhöhung der Förderung auf maximal 15.000 Euro, in Höhe von 40 % der nachgewiesenen Bruttoinvestitionskosten, erfolgen. Die Mindesthöhe der Förderung muss die Summe von 1.000 Euro übersteigen. Die Entscheidung hierfür obliegt dem Stabsstellenfachbereich Kreisentwicklung.
- (3) Der Förderbetrag nach § 5 Abs. 1 oder Abs. 2 erhöht sich pro Kind um 1000 €, jedoch insgesamt höchstens um 3000 € (bei drei Kindern). Die Erhöhung gilt für Kinder der antragstellenden Person, die zum Zeitpunkt der Antragstellung lebend geboren sind oder bis zum Fertigstellungszeitpunkt der Baumaßnahme lebend geboren werden, das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und zum Fertigstellungszeitpunkt der Maßnahme im Haushalt der antragstellenden Person leben.
- (4) Die Richtlinie schließt eine Förderung aufgrund anderer Programme nicht aus. Der Eigenanteil der Antragstellenden muss jedoch mindestens 30 % der Gesamtbruttokosten betragen. Andernfalls wird die Förderung aufgrund dieser Richtlinie entsprechend reduziert.
- (5) Der Förderbetrag erhöht sich um 5 %, wenn nachweislich 30 Prozent der beim Umbau, Ausbau, der Erweiterung oder der Sanierung des leerstehenden Gebäudes angefallenen Abfälle nach Vorbereitung bei der Baumaßnahme wiederverwendet wurden. Der zusätzliche Förderbetrag darf 1.250 Euro nicht übersteigen. Er wird nicht auf die maximale Fördersumme nach § 5 Abs. 1 und 2 angerechnet. § 5 Abs. 4 der Förderrichtlinie bleibt unberührt.
- (6) Der Förderbetrag erhöht sich um 5 %, wenn nachweislich mindestens 20 % der beim Bau eingesetzten Baustoffe aus güteüberwachten, zertifizierten Recyclingbaustoffen bestehen. Der zusätzliche Förderbetrag darf 1.250 Euro nicht übersteigen. Er wird nicht auf die maximale Fördersumme nach § 5 Abs. 1 und 2 angerechnet. § 5 Abs. 4 der Förderrichtlinie bleibt unberührt.

## § 6 Verfahren

- (1) Der Antrag ist beim Landratsamt Würzburg – Kreisentwicklung (SFB 4) – einzureichen. Der Antrag auf Förderung gilt erst dann als gestellt, wenn alle erforderlichen Unterlagen/Genehmigungen beim Landratsamt Würzburg eingereicht sind.
- (2) Dem Antrag ist, wobei die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen im Einzelfall vorbehalten bleibt, beizufügen:
  - a. eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende,
  - b. das Beratungsprotokoll der Bauberatung,
  - c. ein Lageplan im Maßstab 1:1000,
  - d. gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse oder Detailpläne,
  - e. eine gegebenenfalls erforderliche Baugenehmigung und denkmalschutzrechtliche Erlaubnis,
  - f. im Fall des § 3 Abs. 6 Satz 1 Alt. 2 die Erklärung des Eigentümers, dass er bereit ist, das Förderobjekt an die Antragstellenden zu verkaufen,
  - g. zwei detaillierte Angebote bauausführender Unternehmen, in denen jeweils die geplanten Leistungen eindeutig festgelegt sind und
  - h. die Geburtsurkunde(n) (Kopie) im Fall des § 5 Abs. 3. Im Fall des § 5 Abs. 3 Satz 2 Alt. 2 ist die Urkunde nachzureichen.
- (3) Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahme und nach örtlicher Überprüfung des Vorhabens durch den Landkreis oder seinen Beauftragten. Die Fördererhöhungen nach § 5 Abs. 5 oder § 5 Abs. 6 werden nur ausgezahlt, wenn zuvor ein geeigneter Verwendungsnachweis (z.B. Originalrechnungen und Einbaubestätigungen des ausführenden Bauunternehmens) vorgelegt wurde. Der Verwendungsnachweis ist dem Landratsamt innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahme vorzulegen.

## § 7 Widerrufsrecht und Härtefallklausel

- (1) Der Landkreis Würzburg behält sich das jederzeitige Widerrufsrecht hinsichtlich des Bewilligungsbescheides für die Fälle vor, dass
  - a. die Förderung durch arglistige Täuschung oder falsche Angaben herbeigeführt wurde,
  - b. die Förderungsvoraussetzungen nach dieser Richtlinie nicht eingehalten werden,
  - c. mit der Maßnahme nicht innerhalb von drei Jahren nach Erlass des Bescheids begonnen wird oder diese nicht innerhalb von fünf Jahren nach Erlass des Bewilligungsbescheids beendet wird,
  - d. oder Unterlagen nach § 6 Abs. 3 Satz 3 nicht fristgemäß vorgelegt werden.

- (2) Ergeben sich bei der Anwendung dieser Richtlinie unbillige Härten, so kann der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Infrastruktur des Kreistages des Landkreises Würzburg in Einzelfällen Abweichungen zulassen.

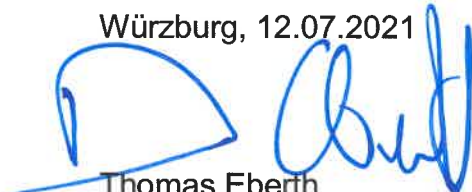
## § 8 Sonstiges

- (1) Ein Rechtsanspruch auf die Förderung nach dieser Richtlinie besteht nicht.
- (2) Die Förderung ist nur solange möglich, als die hierfür bereitgestellten Haushaltsmittel ausreichen. Der Landkreis behält sich vor, sowohl den prozentualen Fördersatz, als auch das Volumen der Förderung zu ändern.
- (3) Der Landkreis kann eine Auswahl unter den Antragstellern treffen, wenn das zur Verfügung stehende Finanzvolumen nicht ausreicht. Dabei können räumliche und sachliche Förderschwerpunkte gesetzt werden und insbesondere auch die finanzielle Situation des Antragstellers berücksichtigt werden.

## § 9 Inkrafttreten

Diese Richtlinie vom 1.4.2021, zuletzt geändert am 12.07.2021 tritt mit Wirkung vom 15.07.2021 in Kraft.

Würzburg, 12.07.2021



Thomas Eberth  
Landrat