



# Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

## Förderprogramm

### „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

2022

Bekanntmachung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg vom 25.04.2022, Az.: MLW13-24-223

#### 1. Zuwendungsziel und Rechtsgrundlagen

Das politische Ziel des Landes Baden-Württemberg einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung ist aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes, der wirtschaftlichen Transformation sowie neuer Infrastrukturvorhaben von besonderer Bedeutung. Ein wichtiger Baustein zur Erreichung dieses Ziels ist die Innenentwicklung. Dabei unterstützt das Land die Kommunen und die Träger der Regionalplanung mit dem Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“. Gelungene Innenentwicklung bietet die Chance auf die Nutzung neuer Flächen und mehr Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig dient sie dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel.

Die Mobilisierung von innerörtlichen Flächen für bezahlbaren Wohnraum bildet auch in der Förderrunde 2022 einen Schwerpunkt, da diese kleinteiligen und integrierten Flächen besonders geeignet sind, das Zusammenleben, die Integration und Inklusion der Menschen in den Städten und Gemeinden zu erleichtern. Gleichzeitig wird die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Die Umsetzung dieser Ziele gelingt nur in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen und den Trägern der Regionalplanung.

Die flächeneffiziente Nutzung und Neuausrichtung von Gewerbe- und Industriegebieten bildet einen weiteren Schwerpunkt des Förderprogramms 2022. Angesichts von wirtschaftlicher Transformation und Wachstum gilt es, diesen Prozess durch das Förderprogramm zu flankieren. Im Sinne einer nachhaltigen Nutzung der knappen Gewerbeflächen

Informationen zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie unter: <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/datenschutz>. Auf Wunsch werden Ihnen diese Informationen auch in Papierform zugesandt.

Theodor-Heuss-Str. 4 • 70174 Stuttgart • Telefon 0711 123-0 • Telefax 0711 123-3131  
poststelle@mlw.bwl.de • [www.mlw.baden-wuerttemberg.de](http://www.mlw.baden-wuerttemberg.de) • [www.service-bw.de](http://www.service-bw.de)



sollen diese kontinuierlich aufgewertet und modernisiert werden, damit sie attraktive Standorte für Bestandsunternehmen und Zukunftsbranchen darstellen. Gewerbe- und Industriebranchen sollen im Sinne des Flächenrecyclings neuen Nutzungen zugeführt werden.

Das Programm zielt auch auf die Aktivierung von Leerständen und die Wiedernutzung von Brachen, die infolge der Corona-Pandemie in vielen Städten und Gemeinden entstanden sind. Mit Konzepten zur Qualifizierung des öffentlichen Raums und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität wird die Vitalität der Innenstädte und Ortskerne gestärkt. Die Fördermaßnahmen bilden insoweit einen Baustein des Post-Corona-Restart-Programms der Landesregierung.

Die Zuwendungen werden nach Maßgabe der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung, der Verwaltungsvorschriften hierzu sowie der §§ 48, 49 und 49a des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes gewährt. Über die Bewilligung wird im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel entschieden. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Förderung besteht auch bei Erfüllung aller Fördervoraussetzungen nicht.

## **2. Zuwendungszweck**

Gegenstand der Förderung sind innovative Vorhaben, die in besonderem Maße den Zielen der qualitätsvollen Innenentwicklung, der Flächeneffizienz und dem „Flächen gewinnen“ sowie der Schaffung attraktiver, kompakter Siedlungsmuster mit zukunftsweisenden ressourceneffizienten Strukturen Rechnung tragen.

## **3. Fördergegenstände**

(1) Ausdrücklich erwünscht sind Anträge, die zu einer verbesserten Flächeneffizienz führen, etwa

- durch den Einsatz kommunaler Flächenmanager / kommunaler Flächenmanagerinnen für Wohnzwecke;
- durch Mobilisierung von Flächen und Potenzialen für qualitätsvollen Wohnungsbau im innerörtlichen Bereich, der die soziale Integration fördert und gemischte Nutzungskonzepte vorsieht;
- die Nachverdichtung von Wohngebieten der 50er, 60er und 70er-Jahre;
- durch Aktivierung leerstehender Bestandsimmobilien;

- durch Aufstockung und Dachausbau;
- die konsequente (Nach-)Nutzung von Brachflächen (i. S. d. Flächenrecycling)
- die Aufwertung, Qualifizierung und flächeneffiziente Nutzung bestehender Gewerbegebiete.

Die Projekte sollten insgesamt rasch umsetzbar sein und zeitnah zu einer (Wieder-) Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen führen.

(2) Fördergegenstände sind insbesondere

#### **TEIL A: KOMMUNALER FLÄCHENMANAGER / KOMMUNALE FLÄCHENMANAGERIN**

Kommunaler Flächenmanager / kommunale Flächenmanagerin zur Aktivierung innerörtlicher Flächen für Wohnzwecke

- Einsatz eines kommunalen Flächenmanagers / einer kommunalen Flächenmanagerin, der / die als Unterstützung der Verwaltung die Aktivierung innerörtlicher Flächen für Wohnzwecke aktiv begleitet und vorantreibt.

Der kommunale Flächenmanager / die kommunale Flächenmanagerin kann auch in Kooperation mehrerer Gemeinden einer Raumschaft zum gemeinsamen Einsatz kommen.

#### **TEIL B: PROJEKTE**

a) Unmittelbar umsetzbare städtebauliche Planungen für flächeneffizienten Wohnungsbau

- Externe Planungs- und Beratungsleistungen, insbesondere durch Stadtplaner / Stadtplanerinnen, zur Erstellung von städtebaulichen Entwürfen (keine bauleitplanerischen Leistungen) für flächeneffiziente Wohnquartiere, deren unmittelbare Umsetzung aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und vorhandener Investoren möglich ist.

Ziel ist es, zeitnah qualitätsvollen Wohnungsbau flächensparend in städtebaulich anspruchsvollen, integrierten und sozial durchmischten Quartieren im Innenbereich zu realisieren, die unterschiedlichen Generationen und Bevölkerungsgruppen ein differenziertes Wohnungsangebot bieten.

Dabei soll das Vorhaben auch dazu beitragen, attraktive, kompakte Siedlungsstrukturen und lebendige Ortskerne zu schaffen. Planungen im Sinne einer Nutzungsmischung von Wohnungen und dem Wohnen untergeordneten anderen Nutzungen sind ebenfalls förderfähig. Förderfähig sind darüber hinaus Aufwendungen für eine ausdrücklich erwünschte Öffentlichkeitsbeteiligung im Planungsprozess.

b) vorbereitende Untersuchungen, Planungen

- Qualitätsvolle Innenentwicklungskonzepte (auf Innenentwicklung ausgerichtete kommunale Gesamtkonzeptionen der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere als Bestandteil integrierter Stadtentwicklungsplanung bzw. als städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung im Sinne des § 176a BauGB) unter Berücksichtigung charakteristischer, ortsbildprägender Strukturen ggf. in Verbindung mit städtebaulichen Testentwürfen;
- Quartierskonzepte mit flächeneffizienter Ausrichtung;
- Untersuchungen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung (demographischer Wandel) und zur künftig benötigten Infrastruktur;
- Untersuchungen zu sachgerechter Nutzungsmischung mit dem Ziel der Aufwertung innerörtlicher Bereiche;
- Definition und Gestaltung von Ortseingängen und Siedlungsrändern;
- Kosten-Nutzen-Analysen für Investitions- und Betriebskosten bei der siedlungsstrukturellen Entwicklung der Gemeinde;
- Gegenüberstellung von Innenentwicklungspotenzialen und Bauflächenbedarf.

c) Konzepte zur Aktivierung und Aufwertung von Flächen

- neue und innovative Finanzierungs- und Beteiligungsmodelle für das Bauen in gemischt genutzten Quartieren, insbesondere Konzeptvergaben;
- Konzepte zur Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete unter dem Aspekt der Mobilisierung von Flächenpotenzialen ohne Flächeninanspruchnahme im Außenbereich (z. B. Konzepte, die untergenutzte oder teilweise fehlgenutzte Gewerbeflächen marktgängig machen sollen)

- Schaffung von qualitativem, bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Generationen und Bevölkerungsgruppen auch mit dem Ziel der Integration und unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit;
- Aktivierung von Innentwicklungspotenzialen, nachhaltige Steigerung der Attraktivität des vorhandenen Siedlungsbestands;
- Schaffung von Wohnraum durch den Ausbau von Dachgeschossen oder Aufstockungen;
- Schaffung von Siedlungsstrukturen mit kurzen Wegen, Vermeidung von Barrieren, räumliche Verknüpfung von Wohn- und Arbeitswelt, nachhaltige Verkehrserschließung, Verkehrsvermeidung;
- Schaffung von Mehrfachnutzen durch gut erreichbare Nah- und Grundversorgung, Verknüpfung mit effizienter Energieversorgung sowie mit Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategien;
- Qualifizierung des öffentlichen Raums, Durchgrünung, ökologische Aufwertung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Siedlungsbereich (doppelte Innenentwicklung);
- Aufwertung von Bereichen, die durch ihr Umfeld, (z. B. Verkehrsbelastung, Leerstände) benachteiligt sind;
- Aufbau eines Leerstands- und Leerstandsrisikokatasters mit strategischen Ansätzen zur Mobilisierung, zum Umgang und Wiederinwertsetzung von Leerstand.

#### d) Kommunikation und Beteiligung

- Maßnahmen zur Aktivierung von Innentwicklungspotenzialen;
- innovative Beteiligungsformen, Ansprache und Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Interessentinnen und Interessenten an Grundstücken und Immobilien, Bewusstseinsbildung der Akteurinnen und Akteure;
- innovative Methoden mit umsetzbaren Elementen.

e) Bürgerbeteiligung bei Innenentwicklungsvorhaben

- Frühzeitige und regelmäßige Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen und Betroffenen, Eröffnung von Informations- und Mitwirkungsmöglichkeiten.

f) Kooperation

- Interkommunale Kooperation mit konkreten, auf kompakte Siedlungsstrukturen ausgerichteten Maßnahmen zum gemeinsamen Ziel effizienter Flächeninanspruchnahme, z. B. durch gemeinsamen Einsatz eines kommunalen Flächenmanagers / einer kommunalen Flächenmanagerin für Wohnzwecke;
- Zusammenarbeit mit oder zwischen Unternehmen oder Vereinen, mit dem Ziel, Infrastruktur gemeinsam zu nutzen und dadurch Flächeninanspruchnahme zu verringern;
- innovative Kooperationsprojekte, die das Ziel verfolgen, wenig entwickelte innerörtliche Bereiche nachhaltig aufzuwerten.

(3) Es ist darzustellen, wie die Kommune durch Maßnahmen der Innenentwicklung ihre Flächenneuanspruchnahme reduzieren bzw. wie sie eine effizientere Flächenbewirtschaftung erreichen will. Außerdem sollen bisherige Maßnahmen der Kommune zur Flächeneffizienz und zur Stärkung der Innenentwicklung kurz dargestellt werden.

(4) Die Begründung der Anträge muss den innovativen Charakter und die Eignung des Vorhabens zur Zielerreichung, d. h. zur konkreten Förderung der Innenentwicklung, deutlich machen.

#### **4. Zuwendungsempfänger**

Antragsberechtigt sind Städte, Gemeinden, Gemeindeverwaltungsverbände, Landkreise und Zweckverbände in Baden-Württemberg. Die Träger der Regionalplanung in Baden-Württemberg sind berechtigt, gemeinsam mit Städten, Gemeinden, Gemeindeverwaltungsverbänden, Landkreisen oder Zweckverbänden ihres Regionsgebietes einen Antrag zu stellen.

## 5. Zuwendungsvoraussetzungen

- (1) Eine Förderung kann nur gewährt werden, wenn vor der Bewilligung nicht mit der Maßnahme begonnen worden ist. Ein Vorhaben ist begonnen, sobald dafür entsprechende Arbeitsverträge, Lieferungs- oder Leistungsverträge bzw. Aufträge zur Planung abgeschlossen sind. Sofern bekannt wird, dass mit der Maßnahme vor dem Vorliegen des Zuwendungsbescheids begonnen wurde, muss die Förderzusage grundsätzlich zurückgenommen werden (Verbot eines frühzeitigen Projektbeginns).
- (2) Andere Fördermittel der öffentlichen Hand dürfen für dieselbe Maßnahme nicht in Anspruch genommen werden (Kumulierungsverbot).
- (3) Die Zuwendungsempfänger verpflichten sich, das Vorhaben anhand eines vom Ministerium zur Verfügung gestellten Gliederungsvorschlages in einem Sachbericht zu dokumentieren sowie durch ein vom Ministerium zu beauftragendes Institut evaluieren zu lassen.
- (4) Der Gemeinderat bzw. die Verbandsversammlung/Regionalversammlung des Trägers der Regionalplanung sollte dem Vorhaben der Innenentwicklung bzw. der Einstellung eines kommunalen Flächenmanagers / einer kommunalen Flächenmanagerin bereits grundsätzlich zugestimmt haben.
- (5) Die Zuwendung darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

## 6. Art und Höhe der Förderung

- (1) Die Förderung wird nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Rahmen der Projektförderung grundsätzlich als Festbetrags- oder Anteilsfinanzierung in Form eines einmaligen Zuschusses gewährt.
- (2) Der Zuschuss beträgt grundsätzlich bis zu **50 Prozent** der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben (Regelfördersatz), höchstens jedoch **100.000 Euro** (brutto). Die weiteren 50 Prozent sind seitens des Zuwendungsempfängers zu finanzieren. In begründeten Fällen kann vom Regelfördersatz abgewichen werden; im Falle von Anhebungen des Regelfördersatzes, z. B. bei besonders vorbildlichen Projekten der Innenentwicklung, darf der Förderhöchstbetrag 100.000 Euro (brutto) aber nicht überschreiten.

(3) Personal- oder Dienstleistungskosten, die für den Einsatz eines kommunalen Flächenmanagers / einer kommunalen Flächenmanagerin für Wohnzwecke anfallen (siehe Ziff. 3 (2) TEIL A), werden grundsätzlich bis zu 50 Prozent, höchstens jedoch **30.000 Euro pro Jahr**, bezuschusst. Der Zuschuss kann für **höchstens 2 Jahre** gewährt werden.

(4) Zuwendungsfähig sind Ausgaben für

- Konkrete interkommunale Kooperationsvorhaben mit flächensparender Wirkung, auch z. B. durch gemeinsamen Einsatz eines kommunalen Flächenmanagers / einer kommunalen Flächenmanagerin für Wohnzwecke;
- Beratungs- und Planungsdienstleistungen zur Erstellung unmittelbar umsetzbarer, qualitätsvoller städtebaulicher Entwürfe für flächeneffizienten Wohnungsbau;
- Darstellung, Bewertung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und Leerständen;
- Ansprache und Beratung von Grundstückseigentümern / Grundstückseigentümerinnen und Investoren / Investorinnen;
- Konzepte und Maßnahmen zur Bewusstseinsbildung maßgeblicher Zielgruppen; diese Konzepte und Maßnahmen sollen mit konkreten Innenentwicklungsprojekten mit dem Ziel baldiger Umsetzung verbunden werden;
- Erstellung von Konzepten und Testentwürfen für eine qualifizierte Innenentwicklung und zur Aufwertung innerörtlicher Siedlungsbereiche;
- Kooperation, Koordination und Moderation bei Innenentwicklungsprozessen;
- Bürgerbeteiligungsmaßnahmen bei Innenentwicklungsvorhaben;
- Personalkosten für die Beschäftigung eines kommunalen Flächenmanagers / einer kommunalen Flächenmanagerin für Wohnzwecke. Es wird ein Zuschuss für Personalkosten nach Maßgabe der zuwendungsrechtlichen Vorschriften (§ 44 LHO und der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur LHO (VV-LHO)) gewährt, die ausschließlich für die Beschäftigung eines kommunalen Flächenmanagers / einer kommunalen Flächenmanagerin anfallen (Art, Höhe und Dauer der Förderung siehe Ziff. 6 (3)). Geförderte Personalkosten dürfen nicht höher sein als die Personalkosten vergleichbarer Kommunalbediensteter;



- externe Dienstleistungskosten für die Beauftragung eines kommunalen Flächenmanagers / einer kommunalen Flächenmanagerin für Wohnzwecke, z.B. auch für den interkommunalen Einsatz.

#### (5) Nicht förderfähige Ausgaben

Nicht zuwendungsfähig sind

- Eigenleistungen, insbesondere Personal- und Sachkosten des Antragstellers;
- Kosten für ehrenamtliche Tätigkeiten;
- Kosten für kommunale Pflichtaufgaben wie Bauleitplanung;
- Kosten, die in festgelegten Gebieten nach den §§ 141, 142, 171b und 171e Baugesetzbuch entstanden und nach den Städtebauförderungsrichtlinien förderfähig sind;
- Sach- und Gemeinkosten eines Arbeitsplatzes für die Beschäftigung eines kommunalen Flächenmanagers / einer kommunalen Flächenmanagerin.

(6) Die Projektlaufzeit beträgt in der Regel 18 bis 24 Monate. Kürzere Laufzeiten sind ausdrücklich erwünscht, längere Laufzeiten sind zu begründen (Ausnahme Ziff. 6 (3)).

### **7. Antragsverfahren**

Termin für die Einreichung der Anträge ist der **24.06.2022**. Die Anträge sind unter Verwendung der Antragsvordrucke in zweifacher Fertigung und ungebunden mit allen geforderten Anlagen an das

**Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen  
Referat 13 Raumordnung, Flächenmanagement  
Postfach 10 01 41, 70001 Stuttgart**

zu richten. Bitte reichen Sie Ihre Anträge zusätzlich per E-Mail als Word-Dokument ein. Anträge, die nach dem Einreichungsdatum eingehen, können nicht mehr berücksichtigt werden. Für den rechtzeitigen Eingang genügt der Eingang per E-Mail.

Im Falle einer Ablehnung des Antrags wird der Antragsteller schriftlich benachrichtigt.  
Eine Begründung der Ablehnung erfolgt grundsätzlich nicht.

Informationen zur Antragstellung und die Antragsvordrucke befinden sich auf den Internetseiten des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen unter:

<http://www.mlw.baden-wuerttemberg.de>

> Service > Förderprogramme und Aufrufe > Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

## **8. Kontakt**

Für Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung:

Ansprechpartnerinnen:

Dr. Anna Heugel

Telefon: 0711/123-3155

Michaela Lindner (Mo – Mi)

Telefon: 0711 / 123-3121

Email:

[flaechenmanagement@mlw.bwl.de](mailto:flaechenmanagement@mlw.bwl.de)