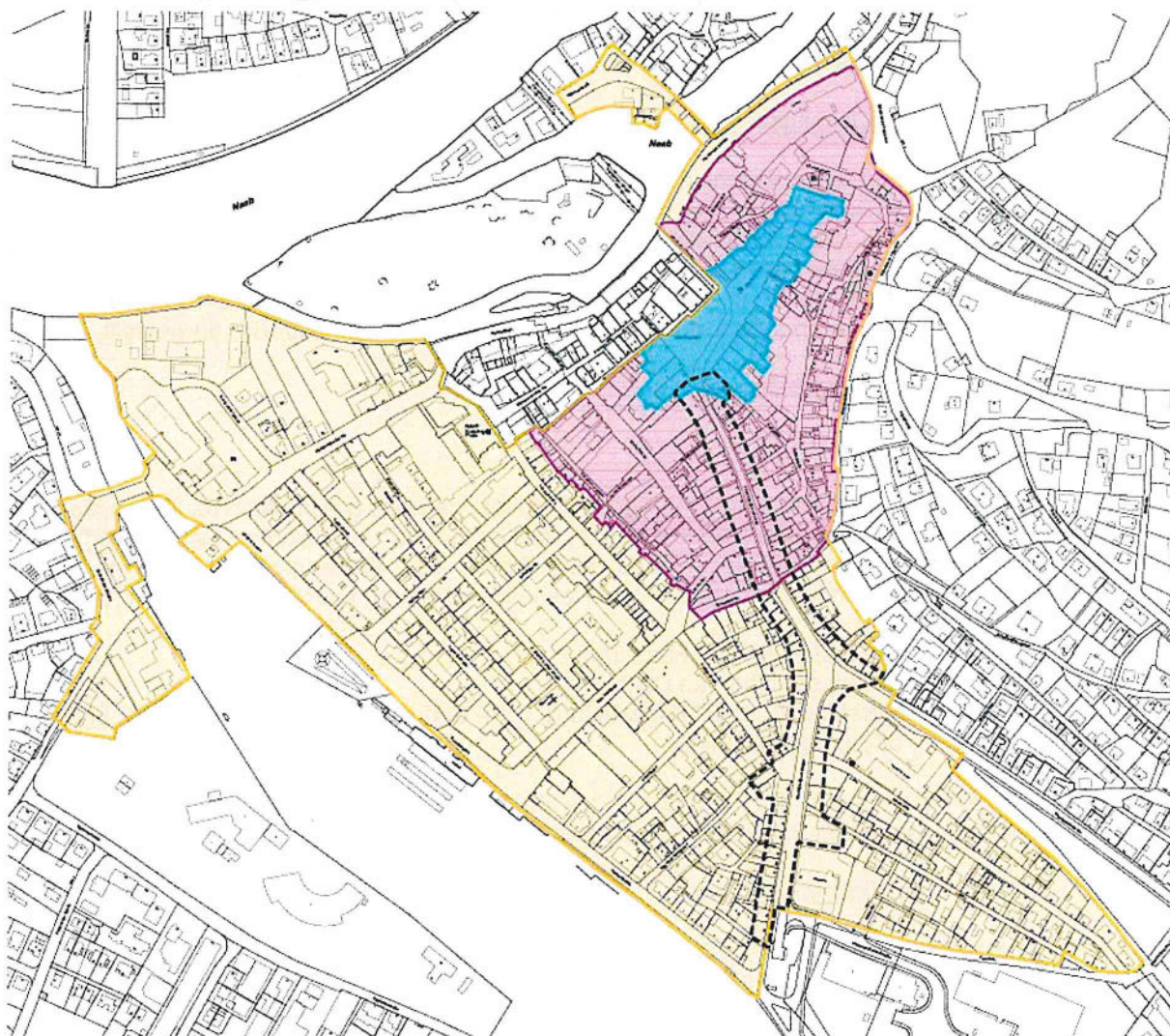


Richtlinie über das kommunale Förderprogramm der Stadt Schwandorf



Richtlinie, Stand: 25.03.2019 i.d.F. vom 29.04.2024



Stadt Schwandorf – Stadt im Seenland
Region Oberpfalz-Nord (6)
Regierungsbezirk Oberpfalz



Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf beschließt auf Grundlage der Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (StBauFR) folgende

**Richtlinie über das kommunale Förderprogramm der Stadt Schwandorf
(„Kommunales Förderprogramm“) inkl. Bestimmungen über das
„Sonderförderprogramm für die Friedrich-Ebert-Straße“**

1. Ziel und Zweck des Kommunalen Förderprogramms

Dieses kommunale Förderprogramm nimmt die Zielrichtung des vorangegangenen Förderprogramms auf und erweitert diese um ein Geschäftsflächenprogramm. Als zeitlich und räumlich begrenzte Maßnahme soll das kommunale Förderprogramm die Durchführung der Altstadtsanierung in der Stadt Schwandorf unterstützen und die Bereitschaft der Bürger zur Stadtbildpflege weiter fördern. Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Altstadt Schwandorfs, unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte, unterstützt werden. Es dient weiter dazu, das Erscheinungsbild von Ladenlokalen und Verkaufsflächen zu verbessern. Es soll den Einzelhandel und die Gastronomie im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ stärken und die zentrale Versorgungsfunktion sichern bzw. weiter ausbauen. Leerstände im Erdgeschoss sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan vom 25.03.2019 i.d.F. vom 29.04.2024 im Maßstab 1 : 2.500, der Bestandteil dieser Richtlinie ist. In diesem Lageplan sind die Bereiche analog der städtischen Gestaltungssatzung wie folgt farbig abgesetzt und unterteilt: Bereich A „Marktplatz“ (blau), Bereich B „Altstadtbereich“ (lila), Bereich C „Vorstadtbereich“ (gelb). In dem beigefügten Lageplan ist außerdem der Geltungsbereich des unter Ziffer 4.11 genannten „Sonderförderprogramms Friedrich-Ebert-Straße“ dargestellt.

3. Gegenstand der Förderung

3.1 Fassadenprogramm

In die Förderung beim Fassadenprogramm einbezogen sind alle privaten baulichen Maßnahmen gemäß den nachfolgenden Buchstaben a) bis c), die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Schwandorf liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen. Im Rahmen des Fassadenprogramms können folgende wesentliche Sanierungsmaßnahmen gefördert werden:

- a) Umgestaltung von Fassaden,
- b) Verbesserungen an Dächern,
- c) Herstellung und Umgestaltung von Einfriedungen, Außentreppen und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung.

Die Verbesserung an Dächern (Ziffer 3.1. Buchst. b)) ist nur in Verbindung mit der Umgestaltung der Fassade nach Ziffer 3.1. Buchst. a) förderbar.

3.2 Geschäftsflächenprogramm

In die Förderung beim Geschäftsflächenprogramm einbezogen sind alle baulichen Maßnahmen gemäß den nachfolgenden Buchstaben a) und b), die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Schwandorf liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen. Im Rahmen des Geschäftsflächenprogramms können Um- und Ausbaumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen und die Etablierung von neuen Geschäfts- und Gastronomieflächen gefördert werden. Hierzu zählen:

- a) Neu- und Umgestaltung von Fassade, Schaufenster und Eingang
- b) Anpassungsmaßnahmen im Innern

Nicht förderfähig sind mobile Inneneinrichtungen bzw. Ausstattungsgegenstände und eigenständige Büro- und Praxisflächen sowie Neubaumaßnahmen.

3.3 Exklusivitätsverhältnis

Eine Kombination der Förderung nach Ziffer 3.1. mit Ziffer 3.2. ist nicht möglich.

4. Fördervoraussetzungen und Förderumfang

4.1 Fördergrundsätze

Auf eine Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Die Förderung erfolgt stets im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel der Stadt Schwandorf. Falls die beantragten Maßnahmen das zur Verfügung stehende Jahresbudget der Stadt Schwandorf für das kommunale Förderprogramm übersteigen, entscheidet die Stadt anhand des zeitlichen Eingangs des Antrags unter Berücksichtigung der Priorität der Maßnahme im Hinblick auf die Ziele und Zwecke der Förderung. Gefördert werden nur Maßnahmen, welche den einschlägigen Rechtsvorschriften und den Festlegungen der Stadt Schwandorf entsprechen.

4.2 Förderwürdigkeit

Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch soweit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Ziffer 3.1. oder 3.2. gerechtfertigt ist. Maßnahmen nach Ziffer 3.1. oder 3.2. werden nur gefördert, soweit durch die angestrebte städtebauliche Zielsetzung Mehrkosten gegenüber einem normalen, zumutbaren Bauunterhalt entstehen und nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können.

4.3 Gestaltungssatzung und Gestaltungsrichtlinien

Eine Förderung kann nur erfolgen, wenn die Maßnahmen den einschlägigen Rechtsvorschriften, insbesondere der Gestaltungssatzung der Stadt Schwandorf sowie den nachfolgend aufgeführten zusätzlichen Gestaltungsanforderungen entspricht. Zur besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit sind nachfolgend die Anforderungen der Gestaltungssatzung für die einzelnen Bereiche nochmals mit aufgeführt. Die zusätzlichen Anforderungen für die Förderfähigkeit sind in „FETT“ und „KURSIV“ dargestellt.

4.3.1 Anforderungen Bereich A) Marktplatz

Allgemein:

- a) Gebäudestellung und Bauflucht: Die erhaltenen historischen Straßenräume mit ihren sehr differenzierten Vor- und Rücksprüngen sind zu bewahren. Die nach den örtlichen Gegebenheiten entstandene Giebel- und Traufständigkeit ist einzuhalten (Ziffer 5.1 der Gestaltungssatzung).

Fassade:

- b) Die Fassade ist flächig als Lochfassade zu gestalten. Erker haben sich dem Baukörper klar unterzuordnen. Zum Straßenraum orientierte vorspringende Balkone sind nicht zulässig. Die Gestaltung der Erdgeschosszone ist sorgfältig auf die Fassadencharakteristik abzustimmen. Von den Gebäudeaußenkanten sind entsprechende Abstände (mindestens 80 cm) zu Wandöffnungen einzuhalten (Ziffer 5.8 der Gestaltungssatzung).
- c) Die Fassade ist einschließlich der Giebelfläche bis zum Sockel mit glatter Oberfläche einheitlich zu verputzen. Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig (Ziffer 5.13 der Gestaltungssatzung).
- d) **Die Putzfassade der Fassade ist ohne vor- oder rückspringenden Sockel auszuführen. Vorhandene Fassadenverkleidungen (auch Fliesen) am Gebäude sind zu entfernen oder so zu überputzen, dass kein Vor- oder Rücksprung mehr erkennbar ist.**

- e) Die Sockelhöhe darf 1 m über Gelände oder Gehsteig nicht überschreiten. Ein Sockelvorsprung ist nicht zulässig (Ziffer 4.5 der Gestaltungssatzung). Der Sockel ist in Putz auszuführen (Ziffer 5.15 der Gestaltungssatzung).
- f) ***Um die Fenster sind Faschen auszubilden. Ausnahmen sind in Einzelfällen in Abstimmung mit dem Amt für Planen und Bauen möglich.***
- g) Der Baukörper ist einheitlich im gleichem Farbton zu streichen. Fensterfaschen sind durch Farbton und Oberfläche vom Außenputz abzusetzen (Ziffer 5.14 der Gestaltungssatzung). Der Farbanstrich darf erst nach Anbringung von Farbmustern an den betreffenden Flächen im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung ausgeführt werden (Ziffer 4.4 der Gestaltungssatzung).
- h) Die Fenster sind als stehendes Format (bevorzugt das Größenverhältnis 3 : 4) auszuführen. Die Fensterformate dürfen das Verhältnis 4:5 nicht überschreiten. Fenster sind mindestens zweiflügelig auszubilden. Fensterrahmen und Fenstersprossen sind handwerksgerecht und konstruktiv in Holz auszuführen. Die Verglasung hat mit Klarglas zu erfolgen. Glasbausteine sind - außer im nichteinsehbaren Raum - nicht zulässig. Der Farbton der Fenster ist auf die Fassadengestaltung abzustimmen (Ziffer 5.9 der Gestaltungssatzung). Zwischen die Scheiben gesetzte Sprossenattrappen sind nicht zulässig (Ziffer 4.3 der Gestaltungssatzung).
- i) ***Für alle Fenster sowie für Türen und Tore ist ein einheitlicher Farbton zu wählen. Die Fensterbretter sind einheitlich auszubilden.***
- j) Klappläden und Schiebeläden sind aus Holz auszuführen. Kästen für Rollläden und Rollos sind in der Fassade unter Putz anzubringen. Außenliegende bzw. in die Fensterlaibung angebrachte Rollokästen sind nicht zulässig (Ziffer 5.10 der Gestaltungssatzung).
- k) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Größe und Anordnung muss in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Fassadengliederung stehen. Schaufenster sind in Holz oder Metallkonstruktion auszuführen werden. Farbton und Oberflächen sind mit der Fassadengestaltung abzustimmen, glänzende Oberflächen sind unzulässig (Ziffer 5.11 der Gestaltungssatzung).
- l) Haustüren mit Wirkung in den öffentlichen Raum sind als Holzkonstruktionen herzustellen. Eine maßstäbliche Gliederung mit Glas ist möglich. Tore mit Wirkung in den öffentlichen Raum sind zweiflügelig als Holzkonstruktion oder als Unterkonstruktion aus Metall mit Holzverkleidung auszuführen. Die Torgröße ist auf eine Pkw-Einfahrt zu beschränken (Ziffer 5.12 der Gestaltungssatzung).
- m) Größe und Ausladung der Markisen muss auf die Fassadengliederung, auf Schaufensterbreite, Eingangssituation und Symmetrieachsen Rücksicht nehmen. Starre Markisen sind nicht zugelassen. Die Verwendung von grellen Farben und glänzendem Material ist unzulässig (Ziffer 5.16 der Gestaltungssatzung).
- n) Vordächer sind nicht zulässig (Ziffer 5.17 der Gestaltungssatzung).
- o) Je Nutzungseinheit sind zwei Gestaltungsformen von Werbeanlagen an einer Fassadenseite zulässig (z. B. Ausleger und Werbeschild; Ausleger und Fensterbeklebung usw.). Werbeanlagen sind zurückhaltend anzubringen. Sie haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen und die Fassadengliederung zu beachten. Anbringungsorte an der Fassade sind nur die Erdgeschosszone einschließlich der Brüstungszone des 1. OG. Die Breite der Werbeanlage darf max. 2/3 der dazugehörenden Ladeneinheit einnehmen. Leuchtkästen, auch für Einzelbuchstaben und Leuchtschriften, sind nicht zulässig, außer sie sind bei Neubauten in der Material- und Formensprache der Fassade eingepasst und entsprechend hochwertig gestaltet. Lauf-, Blink-, oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. Es sind keine grellen Farben zulässig. Dauerhafte Fensterbeklebung sind nur zulässig, soweit sie maximal 1/3 der jeweiligen Fensterfläche einnehmen, in gedeckten Farben ausgeführt werden und die optische Wirkung als offenes Schaufenster nicht beeinträchtigen (Ziffer 4.6 der Gestaltungssatzung).

Dach:

- p) Der Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten. Die in den jeweiligen Straßenräumen historisch entwickelte Firstrichtung ist einzuhalten. Die Maßstäblichkeit von Dachformen hat sich der umgebenden Bebauung unterzuordnen. Auf die Fernwirkung ist zu achten. Die Dachlandschaft darf durch Eingriffe und Aufbauten nicht beeinträchtigt werden (Ziffer 5.2 der Gestaltungssatzung).
- q) Dächer sind als symmetrisches Satteldach auszuführen. Die Dachneigung hat sich an den benachbarten Gebäuden zu orientieren. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können Pultdächer und geringere Dachneigungen zugelassen werden (Ziffer 5.3 der Gestaltungssatzung).
- r) Die Dächer sind ohne oder nur mit geringem Dachüberstand (bis 15 cm) auszuführen. Sichtbare Sparrenköpfe sind unzulässig, die Dachrinne ist vorzuhängen (Ziffer 5.4 der Gestaltungssatzung).
- s) Dachüberstände am Ortgang sind möglichst knapp auszubilden. Ausgeschlossen ist die Verwendung von Ortgangziegeln (Ziffer 5.5 der Gestaltungssatzung).
- t) Als Dachdeckung sind Biberschwanz-Ziegel oder entsprechende historische Ziegelformen in naturfarbenen Ziegeltönen, nicht glasiert, zu verwenden. Bautechnisch bedingte Blechflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Als Material ist Zink oder Kupfer zu verwenden (Ziffer 5.6 der Gestaltungssatzung).
- u) Bezüglich der Dachdeckung sind auffallende Farben sowie glänzende oder glasierte Oberflächen unzulässig (Ziffer 4.1 der Gestaltungssatzung).
- v) Dachaufbauten sind als untergeordnete Bauteile möglich. Ihre Gestaltung ist auf die Gesamtproportion des Gebäudes auszurichten. Die Anzahl der Gauben ist gering zu halten. Auf einer Dachfläche darf nur eine einheitliche Gaubenform verwendet werden. Zulässig sind in der Altstadt nur Satteldachgauben oder Schleppgauben. Die Höhe von Satteldachgauben muss größer als die Breite sein. Die Gaube darf maximal 1,50 m breit sein. Die Höhe von Schleppgauben muss kleiner als die Breite sein. Die Gaube darf maximal 1,50 m hoch sein. Gauben müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 2,00 m und untereinander einen Mindestabstand von 1,50 m haben. Sie müssen in einer waagerechten Reihe angebracht sein. Zwerchgiebel müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen. Sie dürfen maximal 1/3 der Gebäudebreite einnehmen. Der First von Zwerchgiebeln und Gauben muss deutlich unterhalb des Hauptfirstes in das Dach einbinden (Ziffer 4.2 der Gestaltungssatzung).
- w) Antennen und Satellitenschüsseln müssen so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Sie dürfen nicht an der Fassade installiert werden. Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik, Klimaanlage und Aufzüge sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar und technisch sowie gestalterisch in die Dachfläche integriert sind (Ziffer 5.7 der Gestaltungssatzung).
- x) ***Dachflächenfenster sind soweit nicht unbedingt zur Belichtung erforderlich nur zur straßenabgewandten Seite zulässig.***

Außenanlagen:

Die Gestaltung der öffentlichkeitswirksamen Außenanlagen ist im Einzelfall mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

4.3.2 Anforderungen Bereich B) Altstadt

Fassade:

- a) Die Fassade ist flächig als Lochfassade zu gestalten. Erker haben sich dem Baukörper klar unterzuordnen. Zum Straßenraum orientierte vorspringende Balkone sind nicht zulässig. Die

Gestaltung der Erdgeschosszone ist sorgfältig auf die Fassadencharakteristik abzustimmen (Ziffer 6.3 der Gestaltungssatzung).

- b) Die Fassade ist einschließlich der Giebelfläche bis zum Sockel mit glatter Oberfläche einheitlich zu verputzen. Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig (Ziffer 6.7 der Gestaltungssatzung).
- c) **Die Putzfassung der Fassade ist ohne vor- oder rückspringenden Sockel auszuführen. Vorhandene Fassadenverkleidungen (auch Fliesen) am Gebäude sind zu entfernen oder so zu überputzen, dass kein Vor- oder Rücksprung mehr erkennbar ist.**
- d) Die Sockelhöhe darf 1 m über Gelände oder Gehsteig nicht überschreiten. Ein Sockelvorsprung ist nicht zulässig (Ziffer 4.5 der Gestaltungssatzung). Der Sockel ist in Putz auszuführen (Ziffer 6.9 der Gestaltungssatzung).
- e) **Um die Fenster sind Faschen auszubilden. Ausnahmen sind in Einzelfällen in Abstimmung mit dem Amt für Planen und Bauen möglich.**
- f) Der Baukörper ist einheitlich im gleichen Farbton zu streichen. Fensterfaschen sind durch Farbton und Oberfläche vom Außenputz abzusetzen (Ziffer 6.8 der Gestaltungssatzung). Der Farbanstrich darf erst nach Anbringung von Farbmustern an den betreffenden Flächen im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung ausgeführt werden (Ziffer 4.4 der Gestaltungssatzung).
- g) **Für alle Fenster sowie für Türen und Tore ist ein einheitlicher Farbton zu wählen. Die Fensterbretter sind einheitlich auszubilden.**
- h) Die Verglasung hat mit Klarglas zu erfolgen. Glasbausteine sind außer im nichteinsehbaren Raum nicht zulässig. Der Farbton der Fenster ist auf die Fassadengestaltung abzustimmen (Ziffer 6.4 der Gestaltungssatzung). Zwischen die Scheiben gesetzte Sprossenattrappen sind nicht zulässig (Ziffer 4.3 der Gestaltungssatzung).
- i) Klappläden und Schiebeläden sind in Holz auszuführen. Andere Materialien sind bei entsprechend hochwertig gestalteten Detailausbildungen möglich. Kästen für Rollläden und Rollos sind in der Fassade unter Putz anzubringen. Außenliegende bzw. in die Fensterlaibung angebrachte Rollokästen sind nicht zulässig (Ziffer 6.5 der Gestaltungssatzung).
- j) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Größe und Anordnung muss in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Fassadengliederung stehen. Schaufenster sind in Holz oder Metallkonstruktion auszuführen. Farbton und Oberflächen sind mit der Fassadengestaltung abzustimmen, glänzende Oberflächen sind unzulässig (Ziffer 6.6 der Gestaltungssatzung).
- k) Größe und Ausladung der Markisen muss auf die Fassadengliederung, auf Schaufensterbreite, Eingangssituation und Symmetrieachsen Rücksicht nehmen. Starre Markisen sind nicht zugelassen. Die Verwendung von grellen Farben und glänzendem Material ist unzulässig (Ziffer 6.10 der Gestaltungssatzung).
- l) Vordächer sind als leichte Konstruktionen auszuführen (Ziffer 6.11 der Gestaltungssatzung).
- m) Je Nutzungseinheit sind zwei Gestaltungsformen von Werbeanlagen an einer Fassadenseite zulässig (z. B. Ausleger und Werbeschild; Ausleger und Fensterbeklebung usw.). Werbeanlagen sind zurückhaltend anzubringen. Sie haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen und die Fassadengliederung zu beachten. Anbringungsorte an der Fassade sind nur die Erdgeschosszone einschließlich der Brüstungszone des 1. OG. Die Breite der Werbeanlage darf max. 2/3 der dazugehörenden Ladeneinheit einnehmen. Leuchtkästen, auch für Einzelbuchstaben und Leuchtschriften, sind nicht zulässig, außer sie sind bei Neubauten in der Material- und Formensprache der Fassade eingepasst und entsprechend hochwertig gestaltet. Lauf-, Blink-, oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. Es sind keine grellen Farben zulässig. Dauerhafte Fensterbeklebung sind nur zulässig, soweit sie maximal 1/3 der jeweiligen Fensterfläche einnehmen, in gedeckten Farben ausgeführt werden und die optische Wirkung als offenes Schaufenster nicht beeinträchtigen (Ziffer 4.6 der Gestaltungssatzung).

Dach:

- n) Die Dachneigung hat sich an den benachbarten Gebäuden zu orientieren. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können Pultdächer und geringere Dachneigungen zugelassen werden (Ziffer 6.1 der Gestaltungssatzung).
- o) Die Dachdeckung hat mit unglasierten Biberschwanzziegeln oder hochwertigen Falzziegeln zu erfolgen.**
- p) Bezüglich der Dachdeckung sind auffallende Farben sowie glänzende oder glasierte Oberflächen unzulässig (Ziffer 4.1 der Gestaltungssatzung).
- q) Die Dachdeckung hat in naturfarbenen Tönen zu erfolgen.**
- r) Dachüberstände sind nur, soweit sie konstruktiv erforderlich sind, zulässig.**
- s) Dachaufbauten sind als untergeordnete Bauteile möglich. Ihre Gestaltung ist auf die Gesamtproportion des Gebäudes auszurichten. Die Anzahl der Gauben ist gering zu halten. Auf einer Dachfläche darf nur eine einheitliche Gaubenform verwendet werden. Zulässig sind in der Altstadt nur Satteldachgauben oder Schleppgauben. Die Höhe von Satteldachgauben muss größer als die Breite sein. Die Gaube darf maximal 1,50 m breit sein. Die Höhe von Schleppgauben muss kleiner als die Breite sein. Die Gaube darf maximal 1,50 m hoch sein. Gauben müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 2,00 m und untereinander einen Mindestabstand von 1,50 m haben. Sie müssen in einer waagerechten Reihe angebracht sein. Zwerchgiebel müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen. Sie dürfen maximal 1/3 der Gebäudebreite einnehmen. Der First von Zwerchgiebeln und Gauben muss deutlich unterhalb des Hauptfirstes in das Dach einbinden (Ziffer 4.2 der Gestaltungssatzung).
- t) Antennen und Satellitenschüsseln müssen so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik, Klimaanlage und Aufzüge sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar und technisch sowie gestalterisch in die Dachfläche integriert sind (Ziffer 6.2 der Gestaltungssatzung).

Außenanlagen:

Die Gestaltung der öffentlichkeitswirksamen Außenanlagen ist im Einzelfall mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

4.3.3 Anforderungen Bereich C) Vorstadt

Fassade:

- a) Die Putzfassung der Fassade ist ohne vor- oder rückspringenden Sockel auszuführen. Vorhandene Fassadenverkleidungen (auch Fliesen) am Gebäude sind zu entfernen oder so zu überputzen, dass kein Vor- oder Rücksprung mehr erkennbar ist.**
- a) Die Sockelhöhe darf 1 m über Gelände oder Gehsteig nicht überschreiten. Ein Sockelvorsprung ist nicht zulässig. Kleinformatige Verblendungen sind unzulässig (Ziffer 4.5 der Gestaltungssatzung).
- b) Um die Fenster sind Faschen auszubilden. Ausnahmen sind in Einzelfällen in Abstimmung mit dem Amt für Planen und Bauen möglich.**
- c) Der Farbanstrich darf erst nach Anbringung von Farbmustern an den betreffenden Flächen im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung ausgeführt werden (Ziffer 4.4 der Gestaltungssatzung).
- d) Für alle Fenster sowie für Türen und Tore ist ein einheitlicher Farbton zu wählen. Die Fensterbretter sind einheitlich auszubilden.**
- e) Zwischen die Scheiben gesetzte Sprossenattrappen sind nicht zulässig (Ziffer 4.3 der Gestaltungssatzung).

- f) Die Verglasung der Fenster hat mit Klarglas zu erfolgen.**
- g) Rollädenkästen sind in das Mauerwerk zu integrieren.**
- h) Je Nutzungseinheit sind zwei Gestaltungsformen von Werbeanlagen an einer Fassadenseite zulässig (z. B. Ausleger und Werbeschild; Ausleger und Fensterbeklebung usw.). Werbeanlagen sind zurückhaltend anzubringen. Sie haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen und die Fassadengliederung zu beachten. Anbringungsorte an der Fassade sind nur die Erdgeschosszone einschließlich der Brüstungszone des 1. OG. Die Breite der Werbeanlage darf max. 2/3 der dazugehörigen Ladeneinheit einnehmen. Leuchtkästen, auch für Einzelbuchstaben und Leuchtschriften, sind nicht zulässig, außer sie sind bei Neubauten in der Material- und Formensprache der Fassade eingepasst und entsprechend hochwertig gestaltet. Lauf-, Blink-, oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. Es sind keine grellen Farben zulässig. Dauerhafte Fensterbeklebung ist nur zulässig, soweit sie maximal 1/3 der jeweiligen Fensterfläche einnehmen, in gedeckten Farben ausgeführt werden und die optische Wirkung als offenes Schaufenster nicht beeinträchtigen (Ziffer 4.6 der Gestaltungssatzung).

Dach:

- i) Bezüglich der Dachdeckung sind auffallende Farben sowie glänzende oder glasierte Oberflächen unzulässig (Ziffer 4.1 der Gestaltungssatzung).
- j) Die Dachdeckung hat in naturfarbenen Tönen zu erfolgen.**
- k) Dachüberstände sind nur, soweit sie konstruktiv erforderlich sind, zulässig.**
- l) Dachaufbauten sind als untergeordnete Bauteile möglich. Ihre Gestaltung ist auf die Gesamtproportion des Gebäudes auszurichten. Die Anzahl der Gauben ist gering zu halten. Auf einer Dachfläche darf nur eine einheitliche Gaubenform verwendet werden. Zulässig sind in der Altstadt nur Satteldachgauben oder Schleppgauben. Die Höhe von Satteldachgauben muss größer als die Breite sein. Die Gaube darf maximal 1,50 m breit sein. Die Höhe von Schleppgauben muss kleiner als die Breite sein. Die Gaube darf maximal 1,50 m hoch sein. Gauben müssen zum Ortsgang einen Mindestabstand von 2,00 m und untereinander einen Mindestabstand von 1,50 m haben. Sie müssen in einer waagerechten Reihe angebracht sein. Zwerchgiebel müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen. Sie dürfen maximal 1/3 der Gebäudebreite einnehmen. Der First von Zwerchgiebeln und Gauben muss deutlich unterhalb des Hauptfirstes in das Dach einbinden (Ziffer 4.2 der Gestaltungssatzung).
- m) Satellitenschüsseln, Antennen etc. dürfen soweit technisch möglich vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sein.**

Außenanlagen:

Die Gestaltung der öffentlichkeitswirksamen Außenanlagen ist im Einzelfall mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

4.4 Städtebaulicher Berater

Eine weitere zwingende Voraussetzung für die Förderung ist die Einhaltung der zusätzlichen Vorgaben des städtebaulichen Beraters, die dieser in seiner Stellungnahme bzw. im Beratungsprotokoll zu der jeweiligen Maßnahme schriftlich formuliert. Diese Einzelfallberatung durch den städtebaulichen Berater ist für den Antragssteller kostenfrei. Soweit der städtebauliche Berater nicht verfügbar ist, tritt an seine Stelle ein Mitarbeiter des Amtes für Planen und Bauen.

4.5 Genehmigungsvorbehalt

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen insbesondere eine eventuell erforderliche Baugenehmigung oder eine denkmalrechtliche Erlaubnis vor der Bewilligung vollständig vorliegen.

4.6 Förderfähige Kosten

Die Förderfähigkeit der einzelnen Kosten richtet sich nach der Städtebauförderrichtlinie. Förderfähige Kosten sind nur jene, die als solche von der Stadt im Rahmen der Städtebauförderung anerkannt werden. Anerkannt werden jene Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der in der Förderzusage festgelegten Auflagen entstehen. Von den zuwendungsfähigen Kosten ist die gesetzlich Mehrwertsteuer abzusetzen, sofern für das Bauvorhaben eine Vorsteuerabzugsberechtigung nach UStG (Umsatzsteuergesetz) besteht. Für die Beantragung von Fördermitteln aus dem kommunalen Förderprogramm werden als Untergrenze zuwendungsfähige Kosten von mindestens 2.000,- € festgesetzt.

4.7 Förderhöhe

Die Höhe der Förderung wird auf 30 % der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt. Die maximale Förderung staffelt sich entsprechend in drei Stufen und beträgt:

Maßnahme Ziffer dieser Richtlinie	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
„Fassadenprogramm“:			
Fassade Ziffer 3.1. Buchst. a)	20.000,- €	15.000,- €	10.000,- €
Dach Ziffer 3.1. Buchst. b)	8.000,- €	6.000,- €	4.000,- €
Außenanlagen Ziffer 3.1. Buchst. c)	6.000,- €	4.500,- €	3.000,- €
„Geschäftsflächenprogramm“			
Fassade, Schaufenster, Eingang Ziffer 3.2. Buchst. a)	6.000,- €	4.500,- €	3.000,- €
Anpassungsmaßnahmen im Inneren Ziffer 3.2. Buchst. b)	6.000,- €	4.500,- €	3.000,- €

Bei einer Sanierung gemäß den Bestimmungen des Bereichs A (unter Ziffer 4.3.1 genannte Anforderungen) ist eine Förderung in Stufe 1 möglich.

Bei einer Sanierung gemäß den Bestimmungen des Bereichs B (unter Ziffer 4.3.2 genannte Anforderungen) ist eine Förderung in Stufe 2 möglich.

Bei einer Sanierung gemäß den Bestimmungen des Bereichs C (unter Ziffer 4.3.3 genannte Anforderungen) ist eine Förderung in Stufe 3 möglich.

Es ist zudem möglich in der jeweils höheren Stufe zu fördern, wenn die Maßnahme den zusätzlichen Anforderungen dieser Stufe entspricht, bspw. wenn ein Gebäude im Geltungsbereich C nach den Bestimmungen des Geltungsbereichs A oder B saniert wird. Eine Förderung im entgegengesetzten Fall ist ausgeschlossen, da hier die Vorschriften der Gestaltungssatzung entgegenstehen.

Anpassungsmaßnahmen im Inneren eines Gebäudes im Rahmen des Geschäftsflächenprogramms (Ziffer 3.2. Buchstabe b)) können nur in der jeweiligen Stufe, die dem jeweiligen Bereich der Gestaltungssatzung, in dem das betreffende Gebäude liegt, zugeordnet ist, gefördert werden.

4.8 Baunebenkosten & Eigenleistung

Anerkannt werden können Baukosten, die im Rahmen der unter Ziffer 3.1 oder Ziffer 3.2 genannten Maßnahmen entstehen. Baunebenkosten können bis zu einer Höhe von 10 % der Baukosten anerkannt werden.

Eventuell anfallende Eigenleistung kann mit einem Stundensatz von 9,60 € / Std. anerkannt werden. Der Umfang der Selbsthilfe ist vor Baubeginn mit der Stadt Schwandorf abzuklären und darf 50 v. H. der durch Rechnungen nachgewiesenen reinen Baukosten nicht übersteigen.

4.9 Mehrfachförderungen

Mehrfachförderungen dürfen innerhalb von 10 Jahren den sich aus Ziffer 4.7. jeweils ergebenden Höchstbetrag nicht übersteigen.

4.10 Ordnungsgemäße Geschäftsführung

Zuwendungen dürfen nur solchen Empfängern bewilligt werden, bei denen eine ordnungsgemäße Geschäftsführung gesichert erscheint und die in der Lage sind, die Verwendung der Mittel bestimmungsgemäß nachzuweisen. Eine Anfinanzierung von Vorhaben, deren Gesamtfinanzierung nicht hinreichend gesichert ist, ist unzulässig.

4.11 Sonderförderprogramm Friedrich-Ebert-Straße

4.11.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Sonderförderprogramms Friedrich-Ebert-Straße ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan vom 25.03.2019 i.d.F. vom 29.04.2024 im Maßstab 1 : 2.500, der Bestandteil dieser Richtlinie ist. In diesem Lageplan sind die Bereiche analog der städtischen Gestaltungssatzung wie folgt farbig abgesetzt und unterteilt: Bereich A „Marktplatz“ (blau), Bereich B „Altstadtbereich“ (lila), Bereich C „Vorstadtbereich“ (gelb).

4.11.2 Gestaltungssatzung und Gestaltungsrichtlinien

Eine Förderung kann nur erfolgen, wenn die Maßnahmen den einschlägigen Rechtsvorschriften, insbesondere der Ziffer 4.3 dieser Richtlinie entspricht.

4.11.3 Förderhöhe

Die Höhe der Förderung wird auf 40 % der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt. Die maximale Förderung staffelt sich entsprechend in drei Stufen und beträgt:

Maßnahme Ziffer dieser Richtlinie	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
„Fassadenprogramm“:			
Fassade Ziffer 3.1. Buchst. a)	30.000,- €	25.000,- €	20.000,- €
Dach Ziffer 3.1. Buchst. b)	12.000,- €	10.000,- €	8.000,- €
Außenanlagen Ziffer 3.1. Buchst. c)	9.000,- €	7.500,- €	6.000,- €
„Geschäftsflächenprogramm“			
Fassade, Schaufenster, Eingang Ziffer 3.2. Buchst. a)	9.000,- €	7.500,- €	6.000,- €
Anpassungsmaßnahmen im Inneren Ziffer 3.2. Buchst. b)	9.000,- €	7.500,- €	6.000,- €

Bei einer Sanierung gemäß den Bestimmungen des Bereichs A (unter Ziffer 4.3.1 genannte Anforderungen) ist eine Förderung in Stufe 1 möglich.

Bei einer Sanierung gemäß den Bestimmungen des Bereichs B (unter Ziffer 4.3.2 genannte Anforderungen) ist eine Förderung in Stufe 2 möglich.

Bei einer Sanierung gemäß den Bestimmungen des Bereichs C (unter Ziffer 4.3.3 genannte Anforderungen) ist eine Förderung in Stufe 3 möglich.

Es ist zudem möglich in der jeweils höheren Stufe zu fördern, wenn die Maßnahme den zusätzlichen Anforderungen dieser Stufe entspricht, bspw. wenn ein Gebäude im Geltungsbereich C nach den Bestimmungen des Geltungsbereichs A oder B saniert wird. Eine Förderung im entgegengesetzten Fall ist ausgeschlossen, da hier die Vorschriften der Gestaltungssatzung entgegenstehen. Dies ist bspw. der Fall, wenn im Geltungsbereich A nur eine Sanierung nach den Bestimmungen des Bereichs B oder C durchgeführt wird.

Anpassungsmaßnahmen im Inneren eines Gebäudes im Rahmen des Geschäftsflächenprogramms (Ziffer 3.2. Buchstabe b)) können nur in der jeweiligen Stufe, die dem jeweiligen Bereich der Gestaltungssatzung, in dem das betreffende Gebäude liegt, zugeordnet ist, gefördert werden.

5. Vorhabenbeginn – Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn

Die Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn der Bewilligungsbescheid der Stadt vorliegt. Bereits begonnene Maßnahmen werden nicht gefördert, es sei denn, die Stadt hat dem vorzeitigen Beginn schriftlich zugestimmt. Aus einer Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann jedoch kein Rechtsanspruch auf die beantragte finanzielle Förderung abgeleitet werden. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten; Planungen, Baugrunduntersuchungen, Grunderwerb und Herrichten des Grundstücks gelten nicht als Beginn des Vorhabens.

Die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn darf nur erteilt werden, wenn die Finanzierung des Vorhabens – zumindest überschlägig – einschließlich etwaiger Kosten einer Vorfinanzierung und der Folgekosten hinreichend gesichert erscheint und die Maßnahme sachlich geprüft ist. Bei der sachlichen Prüfung zum vorzeitigen Baubeginn wird die grundsätzliche Förderwürdigkeit abgeprüft. Eine Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann unter o. g. Voraussetzungen noch vor der Förderzusage gem. Ziffer 6.5 erteilt werden.

6. Förderverfahren – Ablauf

6.1 Ansprechpartner und Bewilligungsbehörde

Bewilligungsbehörde ist die Stadt Schwandorf, Amt für Planen und Bauen.

6.2 Zuschussempfänger

Die Zuwendungen werden den Grundstückseigentümern in Form von Zuschüssen gewährt. Zuwendungen können auch an Mieter und die sonstigen Nutzungsberechtigten gegeben werden, wenn sie Maßnahmenträger sind. Die Grundstückseigentümer müssen schriftlich zustimmen. Zuwendungsempfänger können alle natürlichen oder juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland, des Freistaates Bayern sowie kommunaler Körperschaften sein.

6.3 Anmeldung der Maßnahme bei der Stadt Schwandorf

Vor Antragsstellung ist die Maßnahme bei der Stadt Schwandorf anzumelden. Daraufhin finden zwingend ein Vorgespräch mit der Stadt Schwandorf sowie eine Einzelfallberatung durch den städtebaulichen Berater gemäß Ziffer 4.4 statt. Über die Beratung wird ein Gesprächsprotokoll angefertigt. Besteht zwischen Bauherr, Stadt Schwandorf und städtebaulichen Berater Einvernehmen (ggf. sind hier auch mehrere Gespräche notwendig), können die Antragsunterlagen vorbereitet werden.

6.4 Antrag – zwingend erforderliche Unterlagen

Anträge sind nach Herstellung des in Ziffer 6.3. genannten Einvernehmens und vor Baubeginn schriftlich bei der Stadt Schwandorf einzureichen.

Dem Antrag – das Antragsformular ist bei der Stadt Schwandorf erhältlich – sind zwingend beizufügen:

- a) ein Lageplan M 1 : 1.000 (Kopie ausreichend),
- b) ein Ansichtsplan (ggf. weitere erforderliche Pläne, insbesondere Grundrisse, Detailpläne, Werkpläne etc.)
- c) eine Kostenschätzung des betreuenden Architekten / Planers bzw. drei Vergleichsangebote je Gewerk
- d) ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden bzw. werden und inwieweit Bewilligungen ausgesprochen wurden,
- e) eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Bestandsfotos,
- f) eine Kopie der Baugenehmigung bzw. denkmalrechtlichen Erlaubnis soweit vorhanden.

Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

6.5 Förderzusage

Die Förderung wird nach Prüfung der Antragsunterlagen und unter Beachtung der Stellungnahme des städtebaulichen Beraters mit Bewilligungsbescheid zugesagt. Im Bescheid legt die Bewilligungsbehörde einen Bewilligungszeitraum fest, in dem die Maßnahme abgeschlossen werden muss. Dieser Bewilligungszeitraum kann auf schriftlichen Antrag hin verlängert werden.

Des Weiteren enthält der Bewilligungsbescheid Festlegungen über die Gestaltungsauflagen, die sich aus der Gestaltungssatzung, den Ziffern 4.3.1 bis 4.3.3 dieser Richtlinie sowie aus den zusätzlich vom städtebaulichen Berater im Wege der Einvernehmensherstellung nach Ziffer 4.4 festgestellten Anforderungen, ergeben.

Der Bewilligungsbescheid ersetzt nicht die für das Vorhaben notwendigen Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung, Denkmalrechtliche Erlaubnis etc.).

6.6 Verwendungsnachweis

Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des im Bewilligungsbescheid genannten Bewilligungszeitraumes ist der Verwendungsnachweis bei der Stadt Schwandorf schriftlich einzureichen. Das Formular für den Verwendungsnachweis ist bei der Stadt Schwandorf erhältlich. Mit dem Verwendungsnachweis sind vorzulegen:

- a) Ausgabenübersicht in tabellarischer Form,
- b) Kopien der Rechnungen sowie Belege für die tatsächliche Zahlung der Rechnungen (z. B. Kopien der Kontoauszüge),
- c) eine Aufstellung der Eigenleistungen (soweit erfolgt),
- d) mindestens sechs vorher und sechs nachher Fotos (möglichst auch digital),
- e) Sachbericht mit Beschreibung der Maßnahme
- f) Kurze Darstellung der Finanzierung der Maßnahme mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden und inwieweit Bewilligungen ausgesprochen wurden
- g) soweit nicht das kostengünstigste Angebot der Vergleichsangebote ausgewählt wurde, eine Begründung, warum ein anderes Unternehmen beauftragt wurde.

Nach Eingang des Verwendungsnachweises werden die Unterlagen geprüft und es wird im Wege der Baukontrolle von der Stadt Schwandorf überprüft, ob alle in der Förderzusage enthaltenen Auflagen eingehalten wurden.

6.7 Vergleichsangebote

Vor der Vergabe von Aufträgen, die förderfähige Maßnahmen betreffen, müssen durch den Zuschussempfänger grundsätzlich (in der Regel drei) Vergleichsangebote eingeholt werden.

6.8 Bindungsfrist

Die Bindungsfrist (zeitliche Bindung des Zuwendungszwecks) beträgt 10 Jahre ab endgültiger Festsetzung der Fördermittel (Ziff. 6.10.) Im Einzelfall kann durch Bescheid die Bindungsfrist verkürzt oder verlängert werden. Die Entscheidung trifft die Bewilligungsbehörde im pflichtgemäßen Ermessen.

6.9 Abschließende Bewilligung

Nach abschließender Prüfung des Verwendungsnachweises setzt die Bewilligungsbehörde die Fördermittel abschließend und endgültig fest. Dabei kann es zur Kürzung des in Aussicht gestellten Förderbetrags kommen.

7. Kürzung und Rückforderung

Werden bei der Prüfung des Verwendungsnachweises Unregelmäßigkeiten bzw. eine nicht der Bewilligung entsprechende Verwendung festgestellt, kann der Bewilligungsbescheid teilweise oder ganz zurückgenommen oder widerrufen werden.

Die Stadt ist darüber hinaus zur ganzen oder teilweisen Rücknahme oder Widerruf des Bewilligungsbescheides berechtigt, wenn

- der Verwendungsnachweis nicht fristgerecht vorgelegt wird,
- gegen die Auflagen des Bewilligungsbescheides verstoßen wird,
- das Vorhaben nicht den einschlägigen Genehmigungen (u.a. Baugenehmigung) entspricht,
- das Vorhaben im Widerspruch zu gesetzlichen Vorschriften oder den Regelungen des Städtebauförderrechts steht oder
- die wirtschaftliche und sparsame Verwendung der Fördermittel nicht durch die Einholung von Vergleichsangeboten nachgewiesen wird oder keine gem. Ziff. 6.6. Buchstabe g) entsprechende Begründung vorliegt

Rücknahme und Widerruf richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes bzw. anderer einschlägiger Rechtsvorschriften (Städtebauförderrichtlinie, Landeshaushaltsordnung). Bereits ausbezahlte Fördermittel durch den Fördermittelempfänger verzinst zurück zu erstatten. Die Zinsen bestimmen sich nach Art. 49a Abs. 3 BayVwVfG.

8. Fördervolumen

Das Fördervolumen wird jährlich durch den Stadtrat in Abstimmung und nach Bewilligung durch die Regierung der Oberpfalz festgelegt. Es beträgt derzeit 150.000 € pro Jahr (100.000,- € für das Kommunale Förderprogramm sowie 50.000,- € für das Sonderförderprogramm Friedrich-Ebert-Straße).

9. Inkrafttreten, Geltungsdauer, Übergangsbestimmungen

1. Die Richtlinie über das kommunale Förderprogramm tritt zum 15.05.2024 in Kraft und mit Ablauf des 31.05.2025 außer Kraft.
2. Durch Beschluss des Stadtrates kann es verlängert werden.

Schwandorf, 30.04.2024
Stadt Schwandorf

Andreas Feller
Oberbürgermeister

