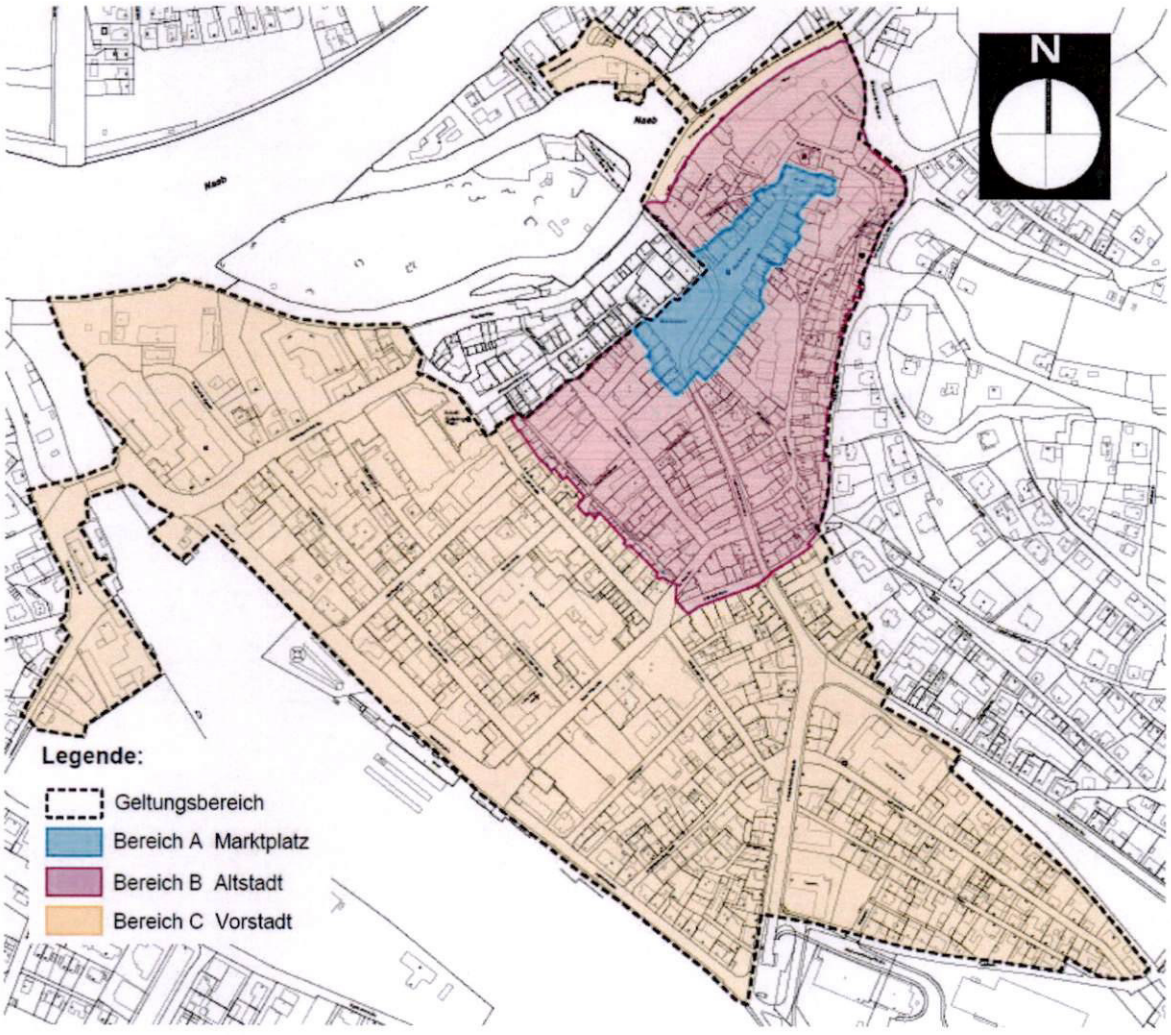
Kommunales Förderprogramm der Stadt Schwandorf
Fassaden- und Geschäftsflächenprogramm i.d.F. vom 31.03.2025



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

Kommunales Förderprogramm der Stadt Schwandorf
Fassaden- und Geschäftsflächenprogramm

Durchführung privater Maßnahmen zur Fassaden-, Geschäftsflächen-, Umfeldgestaltung und Klimaanpassung im Rahmen der Stadtsanierung Schwandorf

Die Stadt Schwandorf erlässt aufgrund Stadtratsbeschluss vom 31.03.2025 folgendes kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung von Schwandorf.

1. Ziel und Zweck

Dieses kommunale Förderprogramm nimmt die Zielrichtung des vorangegangenen Förderprogramms auf und erweitert dieses um Maßnahmen der Förderung von Klimaanpassungsmaßnahmen.

Als zeitlich und räumlich begrenzte Maßnahme soll das Fassadenprogramm 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 von Schwandorf unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte und des Klimawandels unterstützt werden.

Das Geschäftsflächenprogramm dient dazu, das Erscheinungsbild von Ladenlokalen, Verkaufsflächen und Geschäftsräumen zu verbessern. Es soll den Einzelhandel, die Gastronomie und den Dienstleistungsbereich im Sanierungsgebiet „Innenstadt" stärken und die zentrale Versorgungsfunktion sichern bzw. weiter ausbauen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan vom 31.03.2025 im Maßstab 1:2.500, der Bestandteil dieser Richtlinie ist. In diesem Lageplan sind die Bereiche analog der städtischen Gestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung wie folgt farbig abgesetzt und unterteilt: Bereich A „Marktplatz" (blau), Bereich B „Altstadtbereich" (lila), Bereich C „Vorstadtbereich" (gelb).

3. Gegenstand der Förderung

3.1. Fassadenprogramm

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

a) Instandsetzung mit Neu- und Umgestaltung von Fassaden, einschließlich Fenster und Türen
b) Verbesserungen an Dächern und Dachaufbauten
c) Herstellung und Umgestaltung von Einfriedungen, Außentreppen und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung. Des Weiteren die Entsiegelung versiegelter Flächen, Entfernung von Schottergärten, Schaffung von Grünflächen in Abstimmung mit dem städtebaulichen Berater gemäß Ziffer 4.3.

d) Klimaanpassungsmaßnahmen im Rahmen der in Ziffer 3.1 lit. c definierten Maßnahmen in Abstimmung mit dem städtebaulichen Berater gemäß Ziffer 4.3.

3.2. Geschäftsflächenprogramm

In die Förderung des Geschäftsflächenprogramms einbezogen sind alle gewerblichen baulichen Maßnahmen gemäß den nachfolgenden Buchstaben a) bis c), die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt" der Stadt Schwandorf liegen und den Zielen der Sanierung und Klimaanpassung entsprechen.

Im Rahmen des Geschäftsflächenprogramms können Um- und Ausbaumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen, die Etablierung von neuen Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume sowie Maßnahmen an Außenanlagen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Sinne der Klimaanpassung gefördert werden. Hierzu zählen:

a) Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Schaufenstern und Eingang
b) Anpassungsmaßnahmen im Innern
c) Klimaanpassungsmaßnahmen im Rahmen der in Ziffer 3.1 lit. c definierten Maßnahmen in Abstimmung mit dem städtebaulichen Berater gemäß Ziffer 4.3.

Nicht förderfähig sind mobile Inneneinrichtungen bzw. Ausstattungsgegenstände im Innen- und Außenbereich sowie in eigenständigen Büro- und Praxisflächen in den Obergeschossen eines Gebäudes und Neubaumaßnahmen.

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.

Eine Förderung setzt voraus, dass an der Gebäudehülle oder den Außenanlagen gestalterische Aufwertungen vorgenommen werden, die über die Anforderungen des jeweiligen Bereichs der Gestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung hinausgehen, die in Abstimmung mit dem städtebaulichen Berater gemäß Ziffer 4.3 festgelegt werden.

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. 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.

4.4. Genehmigungsvorbehalt

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

4.5. Förderfähige Kosten

Die Förderfähigkeit der einzelnen Kosten richtet sich nach den Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien für den Freistadt Bayern – StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung.

Förderfähige Kosten sind nur jene, die 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 gesetzliche 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.

4.6. Förderhöhe

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

Maßnahme Ziffer dieser Richtlinie	**Stufe 1 (Bereich A)**	**Stufe 2 (Bereich B)**	**Stufe 3 (Bereich C)**
Fassadenprogramm:	**50.000 €**	**40.000 €**	**35.000 €**
Geschäftsflächenprogramm:	**20.000 €**	**15.000 €**	**10.000 €**

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 B nach den Bestimmungen des Geltungsbereichs A saniert wird. Eine Förderung im entgegengesetzten Fall ist ausgeschlossen, da hier die Vorschriften der Gestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung entgegenstehen.

4.7. Baunebenkosten und Eigenleistung

Anerkannt werden können Baukosten, die im Rahmen der unter Ziffer 3 genannten Maßnahmen entstehen. Baunebenkosten können bis zu einer Höhe von 10 % der reinen Baukosten anerkannt werden.

Eine eventuell anfallende Eigenleistung kann mit einem Stundensatz von 10 € / Std. anerkannt werden. Der Umfang der Selbsthilfe ist vor Baubeginn mit der Stadt Schwandorf abzuklären und darf 50 v. H. der durch Rechnungen nachgewiesenen Baukosten nicht übersteigen.

4.8. Mehrfachförderungen

Mehrfachförderungen dürfen innerhalb von 10 Jahren den sich aus Ziffer 4.6 jeweils ergebenden Höchstbetrag nicht übersteigen.

4.9. 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.

5. Vorhabenbeginn – Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn

Die Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn der Bewilligungsbescheid der Stadt oder des Sanierungsträgers 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, Sachgebiet Stadtplanung, Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf.

6.2. Zuschussempfänger

Die Zuwendungen werden den Grundstückeigentümern 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 schriftlich anzumelden. Daraufhin finden zwingend ein Vorgespräch mit der Stadt Schwandorf sowie eine Einzelfallberatung durch den städtebaulichen Berater gemäß Ziffer 4.3 statt. Über die Beratung wird ein Gesprächsprotokoll angefertigt. Besteht zwischen Bauherr, Stadt Schwandorf, Sanierungsträger und städtebaulichem 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 bzw. Kostenberechnung 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 mindestens 10 Bestandsfotos,
f) eine Kopie der Baugenehmigung bzw. denkmalrechtlichen Erlaubnis soweit vorhanden.

Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

6.5. Förderzusagen

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 in der jeweils gültigen Fassung sowie aus den zusätzlich vom städtebaulichen Berater im Rahmen der Abstimmung nach Ziffer 4.3 festgelegten Anforderungen ergeben.

Der Bewilligungsbescheid ersetzt nicht die für das Vorhaben notwendigen Genehmigungen.

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 10 vorher und 10 nachher Fotos (möglichst auch digital)
e) Sachbericht und Beschreibung der Maßnahme
f) 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. Bindungsfrist

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

6.8. 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 entsprechende Begründung vorliegt.

Rücknahme und Widerruf richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) bzw. anderer einschlägiger Rechtsvorschriften (Städtebauförderrichtlinie, Landeshaushaltsordnung). Bereits ausbezahlte Fördermittel sind 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.

9. Inkrafttreten, Geltungsdauer, Übergangsbestimmungen

Die Richtlinie über das kommunale Förderprogramm tritt zum 01.06.2025 in Kraft und mit Ablauf des 31.05.2029 außer Kraft.

Durch Beschluss des Stadtrates kann es verlängert werden.

Schwandorf, den 02.04.2025
Stadt Schwandorf

Andreas Feller
Oberbürgermeister

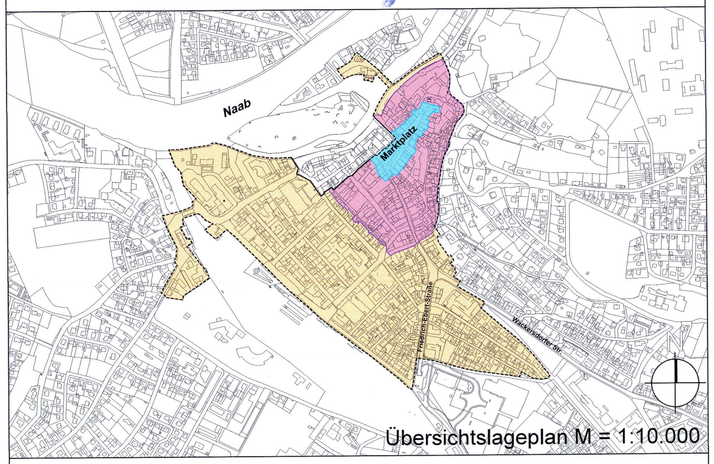
Legende:

- Geltungsbereich
- Bereich A Marktplatz
- Bereich B Altstadt
- Bereich C Vorstadt

Große Kreisstadt Schwandorf

Kommunales Förderprogramm

der Stadt Schwandorf
Fassadenprogramm u. Geschäftsflächenprogramm
i.d.F. vom 31.03.2025



Übersichtslageplan M = 1:10.000

PLANZEICHNUNG

MAßSTAB 1:2.500

Schwandorf, den 02.04.2025
Stadt Schwandorf

Andreas Feller
Oberbürgermeister

Planfertiger:

Große Kreisstadt
Schwandorf
Planen und Bauen
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf