***Altstadtsanierung in Schwandorf***
***Kommunales Fassadenprogramm***

Schwandorf
Grosse Kreisstadt

Die Stadt Schwandorf hat den Wert ihres historischen Baubestandes erkannt und engagiert sich seit 1972 erfolgreich in der Sanierung ihrer Altstadt.

Viele kleinere und auch große Projekte wurden dabei im Rahmen der Stadtsanierung mit Unterstützung der Städtebauförderung verwirklicht.

Die durchgeführten städtischen Maßnahmen haben unseren Bürgern gezeigt, daß auch das Alte etwas wert sein kann und so eindrucksvoll bewiesen, daß alte Bausubstanz wiederhergestellt werden kann. Die städtischen Maßnahmen haben bei den Bürgern unserer Stadt eine Art Initialzündung bewirkt. Ein Umdenken ist erfolgt und viele private Eigentümer haben sich aktiv an der Stadtsanierung beteiligt, indem sie ihre Gebäude vollständig oder auch nur teilweise saniert haben.

Zur Unterstützung dieses privaten Engagements hat der Stadtrat im Juni 2000 die Erweiterung des Kommunale Förderprogramm beschlossen und so die Grundlage für die Förderung von privaten Kleinmaßnahmen mit Zuschüssen aus dem Städtebauförderprogramm geschaffen.

Sanierung mit dem Ziel, Stadtbildpflege und Wiederbelebung der Altstadt bedeutet eine Attraktivitätssteigerung und Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität. Sie erfordert aber eine gewisse Behutsamkeit bei den Eingriffen in die Baustruktur. Der Stadtrat hat daher im Sinne einer erhaltenden Erneuerung, zur Bewahrung der geschichtlichen Individualität, um Bausünden und Fehlentwicklungen zu vermeiden und möglichst rückgängig zu machen, Gestaltungsrichtlinien erarbeitet.

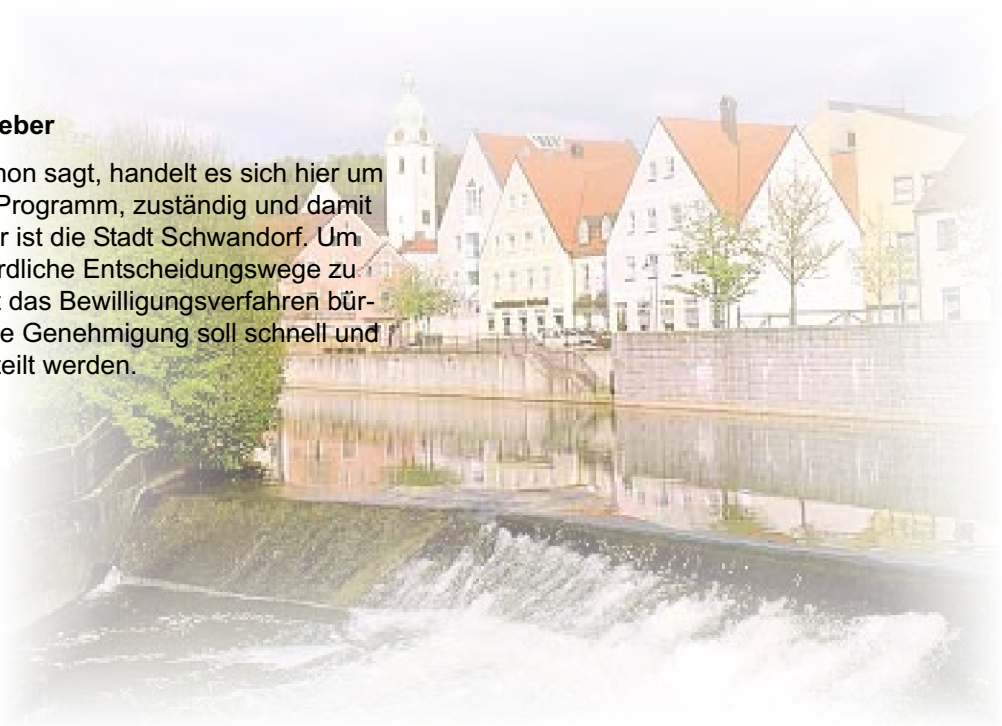
Die Gestaltungsrichtlinien enthalten klare und eindeutige Eckdaten sowie Festsetzungen zur Ortsbildpflege. Mit ihren umfangreichen Anregungen, Lösungsmöglichkeiten und Gestaltungsvarianten soll ein vernünftiger Weg zur Bewahrung des historischen Stadtbildes und zur behutsamen Weiterführung der Stadtsanierung gesucht werden.

Ihr

Helmut Hey
Oberbürgermeister

**1. Zuwendungsgeber**

Wie der Name schon sagt, handelt es sich hier um ein Kommunales Programm, zuständig und damit Zuwendungsgeber ist die Stadt Schwandorf. Um komplizierte behördliche Entscheidungswege zu vermeiden, erfolgt das Bewilligungsverfahren bürgernah vor Ort. Die Genehmigung soll schnell und unbürokratisch erteilt werden.



**2. Grundsätze der Förderung**

Die Unterstützung ist objektgebunden, d.h. unabhängig vom Einkommen des Bauherren.

*Voraussetzung ist, daß die Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung typischer Ortsbildkriterien und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte den Zielen und Zwecken der Altstadtsanierung entsprechen.* Eine Beurteilung erfolgt in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und dem Sanierungsarchitekten der Stadt.

*Maßgebend zur Förderbeurteilung ist die nach außen hin sichtbare Verbesserung des Gesamtfassadenbildes.*

**3. Förderfähige Maßnahmen**

a) Neu- und Umgestaltung von Fassaden einschließlich Fenster und Türen

b) Verbesserung an Dächern und Dachausbauten

c) Herstellung und Umgestaltung von Einfriedungen, Außentreppen und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung.

<u>Nicht</u> förderfähig sind übliche Bauunterhaltsmaßnahmen wie

Putzausbesserungen, Anstricharbeiten, o.ä.

**4. Ablauf**

**a) Zuwendungshöhe**

Die Stadt gewährt für jeden unter Nr. 3 angeführten Bereich einen Zuschuß von 30 % der jeweiligen Kosten. Die maximale Förderung je Maßnahmenbereich beträgt für:

| | |
|---|---|
| Fassade | 15.000,00 Euro |
| Dach | 6.000,00 Euro |
| Außenanlagen | 3.000,00 Euro |

Die Verbesserung an Dächern und Dachausbauten ist nur in Verbindung mit der Instandsetzung der Fassade förderbar.

Eine Zusammenfassung und Überlagerung der einzelnen Maßnahmenbereiche ist bei städtebaulich besonders wichtigen Maßnahmen möglich.

**b) Antragsverfahren**

1. Der Bauherr meldet seinen Umgestaltungswunsch beim Stadtbauamt, Sachgebiet Stadtplanung. Die Vorlage eines Bestandsfotos wäre erwünscht.

2. Der Bauherr erhält vom Sanierungsarchitekten Empfehlungen zur Umgestaltung (bzw. die Gestaltungsrichtlinien der Stadt). Auf Grundlage dieser kann er seine Planung erstellen lassen

3. Die fertige Planung wird dann mit der Stadt, dem Sanierungsarchitekten sowie der Regierung der Oberpfalz abgesprochen.

4a. Ist das Vorhaben nicht genehmigungspflichtig, reicht der Bauherr mindestens 3 Alternativangebote zur Kostenermittlung je Gewerk ein.

4b. Bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben wird der Bauantrag wie üblich eingereicht. Die Förderfähigkeit wird parallel mit dem Bauantrag im Bauamt geprüft.

4c. Bei Vorhaben im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet ist für jede bauliche Veränderung zusätzlich eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese wird aufgrund der in Punkt 3 erarbeiteten Planung erteilt.

5. Die Stadt stellt die Genehmigung zum „vorzeitigen Baubeginn“ aus, die Zuschüsse sind damit in Aussicht gestellt. Die tatsächliche Bewilligung und Auszahlung der Zuschüsse wird erst nach Prüfung der Rechnungen und Zahlungen erteilt, da selbstverständlich nur die tatsächlichen und nicht die geschätzten Kosten gefördert werden.

**c) Einschränkungen**

Baunebenkosten für Architekten werden nur bis zu 10 % der reinen Baukosten gefördert.

Mehrfachförderungen dürfen innerhalb von 10 Jahren die in Nr. 4a genannten Höchstbeträge nicht übersteigen.

Die Substanz der baulichen Anlage, für die eine Förderung beantragt wird, muß noch mindestens soweit erhaltenswert sein, daß eine Neugestaltung sinnvoll ist.

Eine zwingende Sanierungsmaßnahme schließt eine Förderung im Rahmen der Fassadengestaltung aus. Hierfür gibt es aber genügend andere großzügige Möglichkeiten der Förderung.

Für die Beantragung von Fördermitteln aus dem Kommunalen Förderprogramm werden als Untergrenze zuwendungsfähige Kosten von mindestens 2.000,00 Euro festgesetzt.

**5. Rechtliche Grundlagen des Kommunalen Förderprogrammes**

Den rechtlichen Rahmen zur Förderung von Maßnahmen innerhalb des Kommunalen Förderprogrammes bilden die vom Stadtrat beschlossenen Gestaltungsrichtlinien (Gestaltungssatzung und Gestaltungsfibel) für die Innenstadt.

Sie sind ein Regelwerk, um die Gleichbehandlung der eingereichten Maßnahmen zu gewährleisten. Die Gestaltungsrichtlinien geben Beispiele, Normen und Bandbreiten für die Gestaltung der einzelnen Gebäudeelemente vor, die dem typischen Ortsbild der Stadt abgeleitet wurden.

**6. Geltungsbereich**

**7. Beispiel**

| | Kosten | davon zuwendgsf. | Zuschuß |
|---|---|---|---|
| **1. Fassade** | | | |
| Schreinerarbeiten | | | |
| - Fenster | 16.500 € | | |
| - Schaufenster | 6.000 € | | |
| - Haustüre | 3.500 € | | |
| Natursteinarbeiten | 6.000 € | | |
| Malerarbeiten | 14.500 € | | |
| Außenputz | 13.500 € | | |
| | 60.000 € | 55.000 € | 15.000 € |
| **2. Dach** | | | |
| Zimmererarbeiten | 4.200 € | | |
| Dacheindeckung | 7.800 € | | |
| Spenglerarbeiten | 2.500 € | | |
| | 14.500 € | 14.500 € | 4.350 € |
| **3. Außenanlagen** | | | |
| Entfernen Betonmauer | 2.500 € | | |
| Entfernen Teerbeläge zum öffentlichen Straßenraum | 1.000 € | | |
| Hoftor in Holz | 1.250 € | | |
| Pflasterarbeiten | 3.250 € | | |
| Neugestaltung der öffentlich wirksamer Außentreppe | 500 € | | |
| | 8.500 € | 8.500 € | 2.550 € |
| | 83.000 € | 78.000 € | **21.900 €** |

**1.** Hr. Muster meldet sein Vohaben bei der Stadt, SG Stadtplanung, an.

↓

**2.** Hr. Muster bekommt vom Sanierungsarchitekten Empfehlungen zur Umgestaltung; danach läßt er eine Planung erstellen.

↓

**3.** Die Planung wird mit Stadt, Architetekten und der Regierung der Oberpfalz abgestimmt.

↓

**4.** Die Unterlagen reicht Hr. Muster bei der Stadt Schwandorf,SG Stadtplanung ein, die kurzfristig den Bescheid zum vorzeitigen Baubeginn ausstellt.

↓

**5.** Nach erfolgter Abstimmung holt Hr. Muster min. 3 Kosten- & Vergleichsangebote bei den Handwerkerfirmen ein.

↓

**6.** Hr.Muster kann jetzt sofort mit dem Bau beginnen. (Achtung evtl. Baugenehmigung erforderlich)

↓

**7.** Nach Fertigstellung legt er alle angefallenen Rechnungen mit Zahlungsdatum der Stadt vor, die nach kurzer Prüfung die Auszahlung der Zuschüsse in Höhe von **21.900 €uro** veranlasst.

**Ansprechpartner**

Stadt Schwandorf, Sachgebiet Stadtplanung
Herr Tenzer, Tel.-Nr. 0 94 31 / 4 51 82
Stadtplanungsamt: tenzer.karl-heinz@schwandorf.de