

Innenentwicklungsstrategie

der

Stadt Zwiesel



Fassung vom 03.12.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Leitbild und Ziele

2. Flächenmanagement

- a. Datenerhebung**
- b. Demografischer Wandel**
- c. Umgang mit Leerständen**
- d. Umgang mit Baulücken**
- e. Spielplatzkonzept**
- f. Überarbeitung vorbereitende Bauleitplanung**
- g. Überarbeitung Bebauungspläne**
- h. Gewerbeflächen**
- i. Ausgleichsflächen / Ökokonto**

3. Kommunale Förder- und Unterstützungsprogramme

- a. Städtebauliche Beratung**
- b. Leerstandsbörse**
- c. Fassadenprogramm**
- d. Geschäftsflächenprogramm**
- e. Verschönerungsprogramm**
- f. Familienförderung**

4. Monitoring

1. Leitbild und Ziele

Der Schutz des Naturgutes „Boden“ nimmt eine immer wichtigere Rolle bei der Raum- und Flächenentwicklung ein.

Die Kommunen haben den gesetzlichen Auftrag, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vorrangig die Reaktivierung von Brachflächen, Beseitigung von Leerständen und die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich auszuschöpfen, bevor neue Gebiete im Außenbereich erschlossen und damit weitere Freiflächen versiegelt werden.

Trotz der bereits seit vielen Jahren bestehender gesetzlicher Vorgaben ist der Flächenverbrauch weiterhin enorm hoch. „Bauen auf der grünen Wiese“ wird in der Bevölkerung immer noch bevorzugt.

Dies hat zur Folge, dass einerseits der Naturhaushalt aus dem Gleichgewicht gerät, aber auch die Aufwendungen der Kommunen für die Unterhaltung öffentlicher Ver- und Entsorgungsanlagen immer weiter ansteigen.

Da die gesetzlichen Regelungen den vorherrschenden Flächenfraß nur bedingt auffangen können, sind noch weitreichendere Instrumente einzusetzen, um den Negativtrend aufzuhalten. Hier benötigt der Gesetzgeber die Unterstützung der Kommunen, da diese ihre Gebiete und ihre Bedürfnisse am besten kennen und vor Ort entsprechend steuern und reagieren können.

Die Werkzeuge „Nachverdichtung“ und „Reaktivierung von Brachflächen“ bieten sich dafür besonders an, da bereits vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen genutzt werden können und keine neuen Anlagen errichtet und unterhalten werden müssen.

Vor allem aber ist ein Umdenken in der Gesellschaft zwingend erforderlich. Jeder Einzelne ist letztlich verantwortlich, mit den Ressourcen der Natur sparsam umzugehen um auch für künftige Generationen natürliche Lebensgrundlagen zu erhalten.

Dieser Leitfaden zur Innenentwicklungsstrategie soll der Stadt Zwiesel und ihren Verantwortlichen helfen, die gesetzlichen Vorgaben zum verantwortungsvollen Umgang der Natur voranzutreiben und umzusetzen.

Ganz konkret wollen wir in Zwiesel:

- ein Ausbluten der Innenstadt verhindern,
- den Stadtplatz als „Gute Stube“ wiederbeleben,
- Leerstände und Brachflächen reaktivieren,

- attraktiven Wohnraum für alle Altersgruppen schaffen,
- die Infrastruktur kostengünstig und langfristig tragfähig gestalten,
- den Tourismus stärken und
- die Ansiedelung von Gewerbe- und Industriebetrieben fördern.

Mit dem Beschluss des Ausschusses für Energie und Stadtentwicklung vom 23.01.2025 zur Teilnahme an der Förderinitiative „Innen statt Außen“ hat die Stadt Zwiesel bereits den ersten Schritt unternommen, um in ein strategisches und verantwortungsvolles Flächenmanagement einzusteigen. Dieser Leitfaden bildet dafür den Grundstein.

2. Flächenmanagement

a. Datenerhebung

Neben den eingangs erwähnten gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und des Landesentwicklungsprogramms (LEP) wirken auch örtliche Besonderheiten auf die Anforderungen des Flächenmanagements ein. Um die Entwicklungen der Stadt Zwiesel entsprechend lenken zu können, ist es wichtig, zunächst das Potenzial und die konkreten Problembereiche zu erfassen und darzustellen.

b. Demografischer Wandel

Wie in vielen Kommunen im Bayerischen Wald zeigt sich auch in Zwiesel der demografische Wandel von seiner negativen Seite.

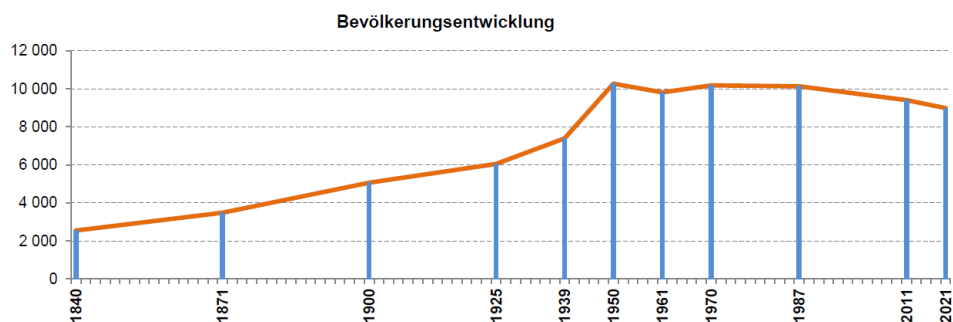


Abb. 1: Auszug aus Statistik kommunal 2022, Stadt Zwiesel

Wie die Bevölkerungsstatistik zeigt, konnte sich die Einwohnerspitzenzahl der Nachkriegsjahre in den 1970er und 1980er Jahre leicht über der 10.000er Marke festigen, seither ist jedoch ein stetiger Rückgang zu verzeichnen. Zum 31.12.2024 wurden offiziell 9.046 Einwohner in Zwiesel gemeldet.

Auch das Durchschnittsalter der Einwohner von Zwiesel steigt stetig an, wie nachfolgende Grafik zeigt.

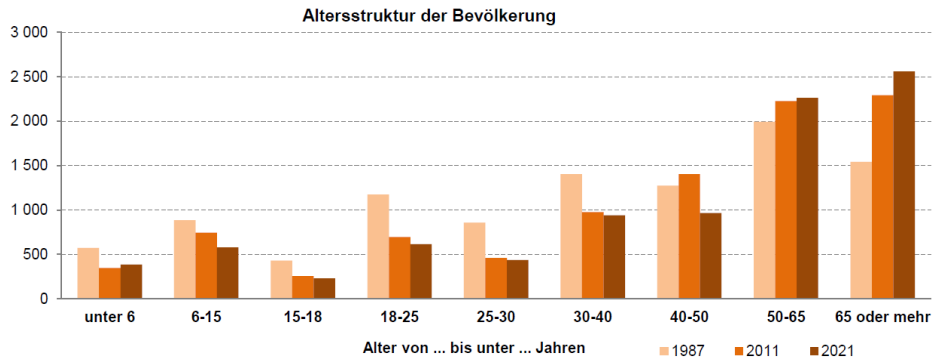


Abb. 2: Auszug aus Statistik kommunal 2022, Stadt Zwiesel

Laut Auskunft des Einwohnermeldeamtes wurden zum 02.01.2025 insgesamt 2.598 Einwohner im Alter von über 66 Jahren gezählt, das sind 37 Personen mehr als noch 2021 (Grafik).

Ein weiterer Trend der heutigen Zeit lässt sich auch auf dem Wohnungsmarkt erkennen. Es gibt immer mehr Single-Haushalte und weniger Familien oder gar Mehrgenerationen-Häuser.

16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2018

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2018		2019		2020		2021	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude ¹⁾	2 418	100,0	2 425	100,0	2 436	100,0	2 440	100,0
darunter mit 1 Wohnung	1 344	55,6	1 349	55,6	1 352	55,5	1 356	55,6
2 Wohnungen	665	27,5	666	27,5	669	27,5	669	27,4
3 oder mehr Wohnungen	404	16,7	405	16,7	410	16,8	410	16,8
Wohnungen ²⁾ in Wohngebäuden	4 853	100,0	4 863	100,0	4 891	100,0	4 895	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	1 330	27,4	1 332	27,4	1 338	27,4	1 338	27,3
3 oder mehr Wohnungen	2 097	43,2	2 100	43,2	2 119	43,3	2 119	43,3
Wohnungen ²⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden	5 227	100,0	5 237	100,0	5 265	100,0	5 269	100,0
davon								
1 Raum	141	2,7	141	2,7	141	2,7	141	2,7
2 Räumen	422	8,1	424	8,1	431	8,2	431	8,2
3 Räumen	1 117	21,4	1 116	21,3	1 127	21,4	1 127	21,4
4 Räumen	1 307	25,0	1 311	25,0	1 313	24,9	1 314	24,9
5 Räumen	904	17,3	906	17,3	911	17,3	910	17,3
6 Räumen	635	12,1	636	12,1	638	12,1	640	12,1
7 oder mehr Räumen	701	13,4	703	13,4	704	13,4	706	13,4
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m ²	485 999	X	487 502	X	490 346	X	491 290	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	93,0	X	93,1	X	93,1	X	93,2	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	23 676	X	23 726	X	23 826	X	23 856	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	4,5	X	4,5	X	4,5	X	4,5	X

Abb. 3: Auszug aus Statistik kommunal 2022, Stadt Zwiesel

c. Umgang mit Leerständen

Die Verwaltung erarbeitet derzeit ein Leerstandskataster, in dem alle leerstehenden, ungenutzten Wohngebäude im Stadtgebiet erfasst werden. Die Eigentümer werden angeschrieben und mittels Fragebogen über ihre Planungen befragt. Geplant ist, das Kataster bis Ende des Jahres 2025 fertig zu stellen.

Hinsichtlich der leerstehenden Gewerbeflächen im Innenstadtbereich wurde bereits eine Datenerhebung durchgeführt.

Im Bereich zwischen oberer Stadtplatz und Pfefferbräu-Kreuzung wurden im Sommer 2024 insgesamt 31 leerstehende Gewerbeimmobilien erfasst und die Eigentümer kontaktiert.

Ihnen wurde angeboten, Ihre Immobilien kostenlos auf der Homepage der Stadt Zwiesel zu bewerben. Trotz Erinnerung im Herbst haben von den 31 Eigentümern lediglich 7 das Angebot angenommen.

Um hierfür das Angebot noch reizvoller zu gestalten, plant die Stadt Zwiesel bis Ende 2025 die Einführung einer Leerstands Börse (siehe hierzu Punkt 3. b.)

Mit diesem Instrument soll stadtweit allen Eigentümern von leerstehenden Immobilien eine Hilfestellung geboten werden, schnellst möglich einen Nachnutzer zu finden.

d. Umgang mit Baulücken

Im Frühjahr 2025 wurde von der Verwaltung eine Erhebung der Baulücken im Stadtgebiet durchgeführt. Hierbei wurde besonders auf bereits vorhandene Erschließungsanlagen geachtet. Die Mehrheit der erfassten Flächen liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Insgesamt konnten 110 Baulücken-Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 178.000 m² festgestellt werden.

Bebauungsplan	Baulücken-Grundstücke
Am Bergfeld	7
Am Bergfeld II	1
Am Scheibelfeld	2
Am Sonnenhügel I	15
Am Sonnenhügel II	15
Auf der Eben I	3
Auf der Eben II	10
Klarstellungssatzung Waldesruh	6
Lüssenberg I	13
Lüssenberg II	4
Rastfeld	9
Rotwald III	1
Schnaupenberg I	7
Ziegelwiesen II	2
Sonstiger Innenbereich	15

Auch hier wurden die Eigentümer mittels Fragebogen angeschrieben und zur Nutzungsabsicht ihres Grundstücks befragt. Auch hier sind die Rückmeldungen verhalten. Bis Anfang Oktober 2025 gingen lediglich 37 Rückmeldungen ein, welche sich ausschließlich dafür aussprechen, die Fläche für ihre Kinder / Erben bevorraten zu wollen.

e. Spielplatzkonzept

Aufgrund der Auswirkungen des demographischen Wandels sollen auch die Spielplätze im Stadtgebiet überprüft werden.

Derzeit unterhält die Stadt Zwiesel insgesamt 20 Spielplätze, 2 Bolzplätze und 1 Skate-Anlage. Es sollte geprüft werden, wie ausgelastet die Spielplätze sind und ob ggf. eine Auflösung, Verlegung, Vergrößerung oder Verkleinerung durchgeführt werden soll.

So könnten z. B. gut frequentierte Spielplätze mit hochwertigeren Spielgeräten ausgestattet werden und ggf. frei Bauflächen im Innenbereich geschaffen werden.

Darüber hinaus können ggf. Unterhaltskosten reduziert und eingespart werden.

Die Ausarbeitung des Spielplatzkonzeptes wird für das Jahr 2026 angestrebt.

f. Überarbeitung vorbereitende Bauleitplanung

Die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Landschaftsplan) stellt für das gesamte Stadtgebiet die, sich nach der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende, Art der Bodennutzung dar.

Sie ist ein wichtiges Instrument zur Regelung der bodenordnungspolitischen Aufgabe und sollte nach herrschender Meinung spätestens alle 15 Jahre auf den Prüfstand gestellt werden. Eine Verpflichtung dafür gibt es rechtlich jedoch nicht.

Die vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Zwiesel wurde zuletzt im Jahr 2002 grundlegend überarbeitet. Nach den genannten Vorgaben wäre daher eine erneute Überarbeitung bereits überfällig.

Im Hinblick auf die anstehende Digitalisierung der Bauleitplanung und der damit verbundene Arbeitsaufwand ist die Überarbeitung der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit weder finanziell noch personell zu leisten. Die Überarbeitung der Bebauungspläne (siehe hierzu auch Ausführungen unter g.) wird in diesem Zusammenhang als vorrangig betrachtet.

Sobald diese Arbeiten abgeschlossen werden können, sollte dann die Überarbeitung der vorbereitenden Bauleitplanung in Angriff genommen werden.

Bei der Überarbeitung soll in jedem Fall ein Hauptaugenmerk auf innerstädtische Flächen gelegt werden, die für eine Nutzung vorgesehen sind, die aufgrund der Entwicklungen in der Stadt Zwiesel nicht mehr zeitgemäß erscheinen bzw. nicht mehr realisierbar sind. Sie sollen intensiv betrachtet und einer sinnvollen und vor allem umsetzbaren Nutzung zugeführt werden.

Eine punktuelle Rücknahme von Flächennutzungsplandarstellungen, die für eine Entwicklung nicht greifbar sind, wird jedoch laufend überprüft und ggf. angepasst.

g. Überarbeitung Bebauungspläne

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in einem Baugebiet (§ 8 Abs. 1 BauGB).

Bei der Stadt Zwiesel gibt es derzeit 43 rechtskräftige Bebauungspläne mit insgesamt 202 rechtskräftigen Deckblättern.

Viele dieser Bebauungspläne sind bereits deutlich älter als 30 Jahre (1960er 7, 1970er 9, 1980er 4, 1990er 7) und im Hinblick auf die heutigen Baubedürfnisse veraltet. Um der Aufgabe der Planungshoheit gerecht zu werden, ist es allein vor diesem Hintergrund zwingend erforderlich, die Bebauungspläne auf Ihre Aktualität zu prüfen und ggf. zu ändern oder aufzuheben.

Ein weiterer Grund für die erforderliche Überarbeitung ist die anstehende Digitalisierung der Bauleitplanverfahren.

Ab November 2026 sollen alle neuen Bauleitplanverfahren über die zentrale online Anwendung „DiPlanung“ abgewickelt werden. Um einen einheitlichen Datenstand zu gewährleisten ist es sinnvoll, auch die bereits rechtskräftigen Pläne zu digitalisieren und vollvektoriert zur weiteren Bearbeitung bereit zu stellen.

In diesem Zusammenhang erscheint eine Überarbeitung und Bereinigung der rechtskräftigen Bebauungspläne ebenfalls sinnvoll.

Dabei soll in jedem Fall das Hauptaugenmerk auf die Möglichkeiten der Nachverdichtung (Grundstücksgrößen, Dachgeschossausbauten etc.) gelegt werden.

Aufgrund der zeitlichen Vorgaben zur Anwendung von „DiPlanung“ sollte die Überarbeitung der Bebauungspläne priorisiert und der Überarbeitung der vorbereitenden Bauleitplanung vorgezogen werden.

h. Gewerbeflächen

Die Stadt Zwiesel verfügt derzeit kaum über freie oder greifbare Gewerbeflächen. Das Gewerbe- und Industriegebiet Fürhaupten ist so gut wie voll.

Zwar befindet sich im Südwesten der Stadt ein ca. 3 ha großes Areal, welches als Gewerbegebiet „Ziegelwiesen“ ausgewiesen ist, die Flächen befinden sich jedoch überwiegend in Privatbesitz und die Stadt hat darauf keinen Zugriff.

Es ist daher derzeit schwierig, neue Betriebe in Zwiesel anzusiedeln.

Im Rahmen der Überarbeitung der Bauleitplanung wäre zu prüfen, ob an der ausgewiesenen Gewerbefläche im Bereich „Ziegelwiesen“ weiterhin festgehalten werden soll und ob eine Alternativenprüfung für Gewerbeflächen über das gesamte Stadtgebiet sinnvoll erscheint.

i. Ausgleichsflächen / Ökokonto

Die Stadt Zwiesel verfügt derzeit über kein Ökokonto. Zur Sicherstellung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist die Stadt bestrebt, frühzeitig geeignete

Flächen zu erwerben und diese als Ausgleichsflächen auszuweisen und zu bewirtschaften.

3. Kommunale Förder- und Unterstützungsprogramme

Um die Wiederbelebung und Vermarktung von Leerständen auch für Eigentümer und Investoren attraktiver zu machen, unterstützt die Stadt Zwiesel Vorhaben mit nachfolgend dargestellten Förder- und Unterstützungsprogrammen:

a. Städtebauliche Beratung

Die Stadt Zwiesel plant kostenlose Beratungsleistungen, in Form eines Städtebaulichen Beraters und /oder Innenstadtkoordinators zur Verfügung zu stellen.

Sie sollen den Vorhabenträgern Hilfestellungen zu Sanierungs- und Nutzungsfragen geben und über Fördermöglichkeiten beraten.

b. Leerstandsbörse

Aufgrund eines hohen Bürokratie- und/oder Kostenaufwandes werden Grundstückseigentümer zum Angebot ihrer Leerstände auf dem Immobilienmarkt über große Onlineportale, Zeitungsanzeigen oder die Inanspruchnahme eines Maklerbüros häufig abgeschreckt.

Um die Beseitigung von Leerständen vorantreiben zu können, ist es daher aus Sicht der Stadt Zwiesel zwingend erforderlich, bereits an dieser Stelle einzugreifen und sowohl für Anbietende als auch Suchende eine einfache und unbürokratische Lösung zu finden.

Das Angebot der Stadt Zwiesel soll dabei jedoch keine Konkurrenz zu Zeitungsanzeigen, Maklern oder anderen Immobilienportalen darstellen, sondern den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt eine Hilfestellung bieten und gleichzeitig die Entwicklung der Leerstandssituation in eine positive Richtung lenken.

Um den Arbeitsaufwand für die Verwaltung dabei so gering wie möglich zu halten, wird der Einsatz einer online-Plattform angestrebt.

Die Plattform soll grundsätzlich zwischen Gewerbe und Wohnen, Kauf und Miete unterscheiden.

Anbieter stellen ihre Immobilie eigenverantwortlich im Portal mit folgenden Parametern ein:

- Lage mit Bezeichnung der Straße und Hausnummer
- Gebäudetyp
- Fläche

- Kontaktadresse des Anbieters (ohne sichtbare Anzeige der E-Mail-Adresse um unerwünschte SPAM-Nachrichten zu vermeiden; die Kontaktaufnahme erfolgt über ein Kontaktformular)
- Bilder (max. 2)
- Angaben nach der Energieeinsparverordnung (Energieausweis, Energieeffizienzklasse)

Bei der Erstellung einer Anzeige wird der Nutzer auf die Datenschutzbestimmungen sowie auf Rechtsverletzungen (z. B. Urheberrechte) und Maklerklauseln hingewiesen. Dies geschieht in einer separaten Anzeige bevor der Nutzer die Anzeige online stellt und dies bestätigt.

Um das Portal aktuell zu halten, wird drei Monate nach Erstellung der Anzeige automatisch eine E-Mail an den Anbieter versandt, die einen Bestätigungslink enthält. Wird dieser bestätigt, bleibt die Anzeige für weitere drei Monate kostenlos auf der Plattform. Wird der Link nicht bestätigt, wird die Anzeige automatisch aus dem Portal gelöscht.

Die Stadtverwaltung hat die Möglichkeit, von den eingestellten Anzeigen eine PDF-Datei zu erstellen, um die Leerstandsdatenbank zu aktualisieren.

Ein Wartungsaufwand für die Verwaltung entsteht kaum, da die Anbieter ihre Immobilienangebote selbständig einpflegen und die Wiedervorlage automatisiert abläuft.

c. Kommunales Förderprogramm

Mit dem Kommunalen Förderprogramm zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung gewährt die Stadt Zwiesel für private Grundstückseigentümer Zuschussmöglichkeiten für Vorhaben, die der Erhaltung des eigenständigen Charakters des Ortskerns dienen.

Mit dieser Unterstützungsleistung der Stadt soll die Durchführung von Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen gefördert werden.

Mit der finanziellen Beteiligung soll es Bauherren im festgesetzten Sanierungsgebiet erleichtert werden, bestimmte Maßnahmen umzusetzen und durchzuführen.

Außerdem erhofft sich die Stadt dadurch eine Stärkung des Ortskerns, da dieser durch die Ansiedelung neuer Betriebe und Dienstleistungen sowie der Stärkung der bereits vorhandenen Betriebe wieder besser belebt wird.

Die Stadt Zwiesel stellt dafür jährlich einen Gesamtbetrag von 9.600 € zur Verfügung.

Gegenstand der Förderung

Förderfähig sind:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter, insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern, Türen, Hoftoren, Einfriedungen und Treppen;
- Baumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen durch Etablierung von neuen Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume;
- Baumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen im Gebäudeinneren zur Schaffung bzw. Erhaltung von Wohnraum. Darunter fallen etwa Änderungen der Grundrisse oder die Erneuerung von Sanitär- und Elektroinstallationen;
- Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Barrieren und zur Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit;
- Maßnahmen zur Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes wie z. B. durch Begrünung und Entsiegelung.

Nicht gefördert werden:

- Bauunterhalt,
- Neubaumaßnahmen,
- Investitionen in mobile Anlagen und
- transportable Inneneinrichtung wie z. B. Möbel, Gastronomie- und Ladentheke, Küche etc. sowie
- Planungsleistungen.

Anforderungen an die Ausführung

Die geplanten Maßnahmen sollen sich besonders in folgenden Punkten den Zielen der städtebaulichen Erneuerung anpassen:

Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind die historischen Gegebenheiten der Gebäude zu erhalten. Bei historischen Gebäuden empfiehlt es sich, eine Befunduntersuchung durchzuführen. Als Anstriche sind die ursprünglich vorhandenen oder ortsüblichen Farbtöne zu verwenden. Eine Koordinierung der Farbgestaltung benachbarter Gebäude ist anzustreben.

Fenster

Ein ausgewogenes Verhältnis von Öffnungen zur Wandfläche ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Alte Fensterteilungen sind zu erhalten und zu ergänzen. Dem Erhalt der historischen Fenster ist gegenüber der Erneuerung der Vorrang zu geben. Fenster mit erkennbar imitierter Sprossenteilung sowie Ausführungen in Kunststoff oder Holz-Alu-Konstruktion sind grundsätzlich nicht förderfähig.

Hauseingänge, Türen und Tore

Die historischen Türen und Tore sind handwerksgerecht zu erhalten bzw. zu ergänzen und dort, wo sie fehlen, zu erneuern. Auf eine handwerklich qualitativ hochwertige Ausführung, grundsätzlich in Holz, ist zu achten.

Ladenbereich in der Erdgeschosszone

Ladenbereiche müssen sich in die gesamte Fassade einfügen. Insbesondere sind die Wandöffnungen in Größe, Form und Anzahl auf die Achsen und Teilungen sowie auf die Konstruktion und Proportion der gesamten Fassade abzustimmen. Alle An- und Einbauten müssen sich in Material und Farbgebung an die gesamte Fassade anpassen. Barrierefreiheit ist anzustreben.

Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich nach Größe, Materialien, Form und Farbe deutlich den Fassaden des historischen Ortskerns unterzuordnen. Sie sollen filigran und zart proportioniert sein und können als Ausleger gestaltet, als Einzelbuchstaben oder mit Farbe auf die Fassade direkt aufgebracht werden. Die Beleuchtung soll indirekt oder durch zurückhaltende untergeordnete Elemente erfolgen.

Baumaßnahmen im Inneren eines Gebäudes

Auf die Verwendung von nachhaltigen, möglichst regionalen Baustoffen soll geachtet

werden. Der Ausbau hat in durchschnittlichem, angemessenem Standard zu erfolgen. Barrierefreiheit ist anzustreben.

Begrünung und Entsiegelung von Vorgärten und Hofräumen

Die Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden und eine funktionsgerechte Versickerung ermöglichen. Fassaden-, Vorgärten- und Hofbegrünungen sollen mit ortstypischen, regionalen Pflanzen, wo sinnvoll auch in Form von Hausbäumen, Spalieren oder Lauben erfolgen. Barrierefreiheit ist anzustreben.

Gestaltungssatzung

Die oben genannten Maßnahmen müssen neben den baurechtlichen Bestimmungen auch den Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Stadt Zwiesel in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechen.

Im Einzelfall sind in Abstimmung mit dem Sanierungsarchitekten und der Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Abweichungen von den gestalterischen Anforderungen möglich.

Art und Höhe der Förderung

Die Fördermittel werden im Rahmen einer Projektförderung als zweckgebundene Zuschüsse gewährt.

Je Einzelobjekt können bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Ausgaben gefördert werden. Die maximale Förderung beträgt 12.000 €. Der Förderbetrag wird von der Regierung von Niederbayern und der Stadt Zwiesel gemeinsam finanziert.

Der Zuschuss wird nur einmal bis zur maximalen Höchstgrenze gewährt, auch wenn die Maßnahme in mehreren Bau- und Jahresabschnitten erfolgt.

Mehrmalige Förderungen für verschiedene Maßnahmen an einem Objekt sind möglich. Jedoch darf insgesamt für ein und dasselbe Projekt die Höchstfördersumme nicht überschritten werden.

Maßnahmen mit Gesamtkosten unter 10.000 € brutto werden nicht gefördert.

Eine erneute Förderung einer bereits geförderten Maßnahme ist frühestens nach 10 Jahren seit der letzten Förderung oder in begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Entscheidung hierüber trifft die Stadt Zwiesel in Abstimmung mit dem Sanierungsarchitekten.

Eine Nachförderung ist nicht möglich. Mehrkosten oder ausgefallene Mittel anderer Zuschussgeber sind vom Maßnahmenträger zu tragen.

Weitere Details zum kommunalen Förderprogramm können der **Förderrichtlinie** entnommen werden.

d. Verschönerungsprogramm

Verschönerungsmaßnahmen an Häusern und deren direktem Umfeld stellen häufig einen (auch finanziell) enormen Aufwand dar und sind, sofern sie als Unterhaltsmaßnahme eingestuft werden, nicht förderfähig.

Für die Verbesserung der Lebensqualität und auch des Ortsbilds sind jedoch auch diese Maßnahmen sehr bedeutend.

Um auch hier für die Eigentümer Anreize schaffen zu können, entwickelt die Stadt Zwiesel ein „Verschönerungsprogramm“ mit der jährlichen Verleihung des „Verschönerungspreises“.

In die Beurteilung für die Preisverleihung werden grundsätzlich alle neu gestalteten und umgestalteten Hausfassaden und Vorplätze / Vorgärten des jeweils laufenden Jahres einbezogen. Also sowohl städtebaulich förderfähige Sanierungsprojekte, als auch nicht förderfähige Unterhaltsmaßnahmen werden beurteilt und in die Auswahl einbezogen, sofern sie der Stadtverwaltung bekannt sind oder gemeldet werden.

Der Beurteilungsbereich beschränkt sich nicht nur auf das ausgewiesene Sanierungsgebiet, sondern umfasst das gesamte Hoheitsgebiet der Stadt Zwiesel.

Über die Verleihung des Verschönerungspreises entscheidet einmal jährlich der Stadtrat der Stadt Zwiesel.

Für den Verschönerungspreis stellt die Stadt Zwiesel jährlich insgesamt 6.000 € zur Verfügung, die wie folgt verteilt werden:

1. Preis	3.000 €
2. Preis	2.000 €
3. Preis	1.000 €

Um bei der Verleihung des jährlichen Verschönerungspreises berücksichtigt werden zu können, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden:

- Lage des Gebäudes im Hoheitsgebiet der Stadt Zwiesel
- Gestalterische und optische Verbesserung des Objekts muss gegeben sein

- Anmeldung zum Verschönerungsprogramm durch Eigentümer oder Dritte vor Beginn der Maßnahme
- Fotografische Darstellung der Vorher / Nachher Situation

Bei der Beurteilung zur Verleihung des Verschönerungspreises werden nur **Maßnahmen** berücksichtigt, die eine **gestalterische bzw. optische Verbesserung** erkennen lassen. Dies sind beispielsweise ein neuer Fassadenanstrich, neue Verkleidungen, Verbesserung / Umgestaltung der Außenanlagen wie Vorgarten oder Einfahrt sowie umfangreiche Sanierungsmaßnahmen etc..

Reine Unterhaltsmaßnahmen wie z. B. der Austausch von Fenstern und / oder Türen, der Austausch von Geländern, Ausbesserungsarbeiten oder die Anbringung einer Wärmedämmung werden **nicht berücksichtigt**.

Über die Verleihung des Fassadenpreises entscheidet einmal jährlich am Jahresende der Stadtrat der Stadt Zwiesel. Entschieden wird über alle beim Stadtbauamt eingegangenen Anträge.

Die Verleihung findet durch den 1. Bürgermeister der Stadt Zwiesel statt und soll möglichst medienwirksam bekannt gemacht werden.

Der Fassadenpreis wird in Form eines Geldpreises verliehen. Einen Preis erhalten die drei besten Bewerber.

Dem Stadtrat steht es frei, nicht alle drei Preise zu verleihen bzw. auch ggf. keinen Preis zu verleihen, sofern die Bewerbungen keinen Gefallen im Stadtrat finden.

Nicht verliehene Preisgelder finden keine anderweitige Verteilung und stehen der Stadt als allgemeine Deckungsmittel im Rahmen des Haushaltsausgleichs zur Verfügung.

e. Familienförderung

Die Stadt Zwiesel fördert bereits seit dem Jahr 2007 den Verkauf städtischer Wohnbaugrundstücke an Familien mit einer Vergünstigung des Kaufpreises um 4.000 € pro Kind, max. 20.000 €.

Diese Regelung soll auch weiterhin beibehalten werden und im gesamten Stadtgebiet gültig sein. Aufgrund der finanziellen Lage der Stadt Zwiesel ist eine Aufstockung oder Ausweitung derzeit leider nicht möglich.

4. Monitoring

Die Überwachung der vom Stadtrat der Stadt Zwiesel beschlossenen Innenentwicklungsstrategie bedarf einer stetigen Kontrolle und Aktualisierung. Daher soll jährlich eine Bestandsaufnahme der Leerstände und Baulücken sowie der Brachflächen erfolgen und die bereits umgesetzten Ziele durch das Bauamt der Stadt Zwiesel kontrolliert und überprüft werden. Nur eine ständige Datenaktualisierung kann einen Fortschritt bzw. eine Kontrolle der städtischen Entwicklung ergeben und ein frühzeitiges Einschreiten bei Fehlentwicklungen ermöglichen.

Diese Kontrolle kann nur mit geeigneten Software-Lösungen und einem funktionierendem Geoinformationssystem durchgeführt werden, da mit diesen Systemen schnell eine Übersicht durch grafische Darstellungen verschiedener Faktoren geschaffen werden kann.

Eine weitere Möglichkeit der Kontrolle bietet die Durchführung der Förderprogramme. Hieraus ist schnell ersichtlich, ob und welche eventuell notwendigen Korrekturen der Förder- und Unterstützungsprogramme notwendig sind.

Die im Konzept aufgeführten und vom Stadtrat beschlossenen Vorgaben, Ziele, Änderungen und Planungen sind in die bestehende Bauleitplanung der Stadt Zwiesel aufzunehmen und bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

Dem Stadtrat ist zum jeweiligen Jahresende ein Jahresbericht über die umgesetzten Ziele der Innenentwicklungsstrategie sowie die gewährten Förderungen vorzulegen. Durch die systematische Abarbeitung aller Punkte lassen sich Fortschritt und Erfolg aber auch Schwachstellen darstellen und negativen Trends kann zeitnah entgegengewirkt werden. Sofern die Beschlüsse des Stadtrates eine Änderung des Strategiepapieres erfordern, erfolgt eine stetige Fortschreibung des Konzepts und wird ebenfalls zum Jahresende vom Gremium behandelt und beschlossen.

Um auch das erforderliche Umdenken in der Bevölkerung zu erreichen, wird in den jährlichen Bürgerversammlungen der Jahresbericht zur Innenentwicklungsstrategie als fester Bestandteil den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt. Dadurch soll die Notwendigkeit eines Flächenmanagements und des Bauens im Bestand sowie der nachhaltigen Flächeninanspruchnahme aufgrund des demographischen Wandels der Bevölkerung immer wieder deutlich gemacht werden.