

Stadt Zwiesel



1. Änderung der Förderrichtlinie zum Kommunalen Förderprogramm zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung

**Erhaltung des eigenständigen Charakters
des Ortskerns**

Die Stadt Zwiesel erlässt aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 27.08.2026 die 1. Änderung der Förderrichtlinie für das kommunale Förderprogramm zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung – Erhaltung des eigenständigen Charakters des Ortskerns.

1. Ziel der Förderung

Ziel des kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung des eigenständigen Charakters des Ortskerns in Zwiesel. Die Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

Darüber hinaus soll der Einzelhandel, die Gastronomie, das Handwerk und der Dienstleistungsbereich im Ortskern gestärkt werden, um die Versorgungsfunktion der Ortsmitte zu erhalten und weiter auszubauen. Leerstände in der Erdgeschosszone sollen einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Im Einzelfall können bei drohenden Leerständen auch präventiv Umbaumaßnahmen gefördert werden.

2. Gegenstand der Förderung

2.1. Förderfähig sind:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter, insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und 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.

2.2. Nicht gefördert werden

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

2.3. 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.

Ladenbereiche 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 dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Abweichungen von den gestalterischen Anforderungen möglich.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Förderprogramms ist identisch mit dem in der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtplatz“ festgelegten Geltungsbereich. Er ist in Form eines Lageplans als Anlage 1 dem Förderprogramm beigelegt.

Die Stadt kann in begründeten Einzelfällen in Abstimmung mit der Regierung von Niederbayern, Städtebauförderung, den Geltungsbereich erweitern.

4. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind grundsätzlich die Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten. Mieter und Pächter können ausnahmsweise gefördert werden, wenn sie das Einverständnis der Eigentümer mit den geplanten Maßnahmen nachweisen, die Investitionen dauerhaft mit dem Gebäude verbunden bleiben und für Nachfolgenutzungen im Wesentlichen geeignet sind.

5. Grundsätze der Förderung

5.1. Das Fördervolumen des kommunalen Förderprogramms wird jährlich im Haushalt festgelegt. Eine Förderung ist nur möglich, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen und wenn sichergestellt ist, dass anteilige Städtebauförderungsmittel gewährt werden.

5.2. Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht.

5.3. Von der Förderung ausgeschlossen sind:

- Kostenanteile, die durch andere öffentliche Haushalte (z. B. Denkmalschutz, BEG) gefördert werden können (es gilt das Subsidiaritätsprinzip der Förderung, d. h. nicht unwesentliche Fördermöglichkeiten in anderen Programmen sind vorrangig in Anspruch zu nehmen und Fördermittel im Rahmen dieser Satzung sind nur für Bereiche / Bauteile möglich, die nicht anderweitig gefördert werden);
- Kostenanteile, in deren Höhe der Maßnahmenträger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (z. B. Umsatzsteuerbeträge, die nach § 15 Umsatzsteuergesetz als Vorsteuer abziehbar sind);
- Kosten die ein anderer als der Träger der Maßnahme zu tragen verpflichtet ist;
- Maßnahmen, die vor Bewilligung der Fördermittel begonnen wurden bzw. für die keine Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erteilt wurde;

- Maßnahmen, die von der Vereinbarung mit der Stadt (bzw. bei vorzeitigem Maßnahmenbeginn von dem schriftlich festgehaltenen Ergebnis der Beratung z. B. durch den Sanierungsarchitekten) abweichend ausgeführt wurden;
- reine Instandhaltungsmaßnahmen;
- Eigenleistungen des Bauherrn.

5.4. Bindefrist

- Die Bindefrist für geförderte Maßnahmen beträgt 10 Jahre nach Auszahlung der Fördermittel.
- Änderungen an geförderten Maßnahmen innerhalb dieses Zeitraums bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt Zwiesel. Werden Änderungen ohne Einwilligung der Stadt durchgeführt, sind die Fördermittel anteilig zurückzuzahlen.

6. Art und Höhe der Förderung

- 6.1.** Die Fördermittel werden im Rahmen einer Projektförderung als zweckgebundene Zuschüsse gewährt.
- 6.2.** Je Einzelobjekt können bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Ausgaben gefördert werden. Die maximale Förderung beträgt 12.000 €. Der Förderbetrag wird gemeinsam von der Regierung von Niederbayern und der Stadt Zwiesel finanziert.
- 6.3.** Der Zuschuss wird nur einmal bis zur maximalen Höchstgrenze gewährt, auch wenn die Maßnahme in mehreren Bau- und Jahresabschnitten erfolgt.
- 6.4.** Mehrmalige Förderungen für verschiedene Maßnahmen an einem Objekt sind möglich. Jedoch darf insgesamt für ein und dasselbe Objekt die Höchstfördersumme nicht überschritten werden.
- 6.5.** Maßnahmen mit Gesamtkosten unter 10.000 € brutto werden nicht gefördert.

6.6. 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.

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

7. Antragstellung und Bewilligung

7.1. Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Stadt Zwiesel schriftlich, unter Verwendung des in der Anlage 2 beiliegenden Formulars, bei dieser zu stellen. In dieser Beratung werden die näheren Gestaltungsziele erarbeitet sowie die wirtschaftlichen und bautechnischen Erfordernisse geklärt. Die Kommune kann sich der Beratung eines Dritten bedienen (z. B. Architekt, IHK).

7.2. Zu dem schriftlichen Antrag sind der Stadt Zwiesel vorzulegen:

- eine allgemeine Beschreibung des Vorhabens,
- ein Businessplan (nur für Geschäftsflächenprogramm) in angemessenem Umfang sowie
- aussagekräftige Planunterlagen.

7.3. Bei der Vergabe von Aufträgen sind die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

7.4. Der gegenwärtige Zustand des Bauobjektes ist durch Farbfotos zu dokumentieren.

7.5. Die Stadt Zwiesel überprüft anhand der vorgelegten Unterlagen und eingeholten Stellungnahmen, ob die geplanten Maßnahmen den Zielen des Programms entsprechen und ermittelt die förderfähigen Kosten. Über das Ergebnis der Prüfung ist eine Stellungnahme zu fertigen. Die sanierungsrechtlichen, baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse (z. B. Einholung einer Baugenehmigung oder denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis) bleiben hiervon unberührt.

7.6. Der Stadtrat entscheidet über die Gewährung und die Höhe der Förderung.

7.7. Vor der Bewilligung von Fördermitteln schließen die Stadt Zwiesel und der Bauherr eine Vereinbarung über die beiderseitigen Pflichten ab, in welcher der Bauherr u. a. den dauerhaften Erhalt der geförderten Maßnahmen zusagt (z. B. Modernisierungsvereinbarung).

7.8. Die Stadt Zwiesel erteilt dem Bauherrn einen Bewilligungsbescheid.

8. Maßnahmenbeginn

8.1. Mit den Baumaßnahmen darf grundsätzlich erst nach Bewilligung der Fördermittel begonnen werden. Als Baubeginn der Maßnahme ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten.

8.2. In Ausnahmefällen kann auf Antrag durch die Stadt Zwiesel ein vorzeitiger Baubeginn zugelassen werden.

9. Abrechnung und Auszahlung

9.1. Spätestens drei Monate nach Abschluss der Arbeiten hat der Bauherr der Stadt Zwiesel eine Zusammenstellung der Kosten und die dazugehörigen Belege vorzulegen (Verwendungsnachweis siehe Anlage 5).

Bei energetischen Sanierungsmaßnahmen ist zusätzlich zum Verwendungsnachweis das „Beiblatt kommunales Fassadenprogramm“ (Anlage 3) und für Maßnahmen zur Klimaanpassung das „Beiblatt Klimaanpassung“ (Anlage 4) einzureichen.

9.2. Der Erfolg der Maßnahme ist in angemessenem Umfang zu dokumentieren.

9.3. Die Stadt Zwiesel prüft, ob die Maßnahme entsprechend der Vereinbarung zwischen Bauherrn und Stadt durchgeführt wurde und stellt die förderfähigen Kosten fest.

9.4. Die Stadt Zwiesel passt gegebenenfalls den Bewilligungsbescheid an reduzierte Kosten an und zahlt den Zuschuss an den Bauherrn aus.

9.5. Eine Nachförderung ist bei erhöhten Kosten nicht möglich.

10. Inkrafttreten

Dieses Förderprogramm tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Die bisherigen Regelungen zum Kommunalen Förderprogramm „Erhaltung des eigenständigen Charakters des Ortskerns“ treten gleichzeitig außer Kraft.

Anlage 1: Lageplan Geltungsbereich

Anlage 2: Antrag kommunales Förderprogramm

Anlage 3: Beiblatt kommunales Fassadenprogramm

Anlage 4: Beiblatt Klimaanpassung

Anlage 5: Verwendungsnachweis

Zwiesel, 03.09.2026



Eppinger

1. Bürgermeister

