

## Zinkenburg - Sanierung des Objekts Boxlohe 18

Ein halb verfallenes Traumschloss wird aus seinem Dornröschenschlaf wach geküsst. Vermittelte Gespräche der Quartiermanagerin haben es möglich gemacht. Nach jahrelangen zähen Verhandlungen zwischen Verwaltung und

früherem Hausbesitzer ist es zu einer einvernehmlichen Verkaufslösung gekommen. Die städtische GeWoBau wird hier mit Hilfe der Städte- und Wohnungsbauförderung Mietwohnungen zu bezahlbaren Preisen schaffen, mit grünem Innenhof und Bauerngarten.



Noch völlig offen ist dagegen die Zukunft der alten **Turnhalle** an der Wöhrwiese. Der spätmittelalterliche Sandsteinquaderbau und frühere markgräfliche Getreidekasten ist im Innern zwar instand gesetzt, aber schon Generationen von Planern und Stadträten grübeln über einer zeitgemäßen Nutzung. Die wunderschöne Halle liegt leider für heutige Verkehrsverhältnisse an der falschen Stelle, mitten in ruhiger Wohnlage und fast ohne Parkplätze.



### Wöhrwiese

Seit 2003 haben zunächst einmal die Bagger das Kommando übernommen und wühlen sich durch den Untergrund, um neue Leitungen und Kanäle zu verlegen. Anschließend werden die Oberflächen in Benkendorferstraße und Wöhrwiese niveaugleich ausgebaut und mit traditionellem Natursteinpflasterbelag gestaltet.

Den Wegfall einiger Stellplätze im neu gestalteten Straßenraum kompensiert ein Entlastungsparkplatz in unmittelbarer Nähe vor den Toren der Stadt. Dafür bleibt mehr Raum für Fußgänger, Bewohner und Grün. Und das traditionelle Wöhrwiesenfest des Arbeitskreises Altstadtsanierung um die alte Ulme erhält endlich einen würdigen Platz.

Hier lebten früher Gerber und andere Handwerker, die auf die Nutzung des Wassers angewiesen waren. Das Element Wasser soll in Zukunft wieder erlebbar sein. Verrohrte Bäche werden geöffnet, Brücken erneuert, das Wasser plätschert unter dem Fenster und Kinder können am Wasser spielen.

### Rescue after 20 Years Empty

In der Friedrichstraße 15 wurde ab Mitte des 17. Jahrhunderts über 250 Jahre das Büttnerhandwerk betrieben. Das Haus hat seit dem späten Mittelalter eine wechselvolle Baugeschichte erlebt. Im späten 17. oder frühen 18. Jahrhundert wurden der straßenseitige

Giebel komplett erneuert sowie kleinere Umbauten an den übrigen Fassaden vorgenommen. Im späten 19. Jahrhundert erfolgte der letzte größere Umbau mit Ausbau des Dachgeschosses, Erneuerung von Fenstern und Türen sowie Einbau eines Aborts.

Ein nachträglicher Anbau an der Südseite wurde 1979 wieder abgebrochen.

Seit rund 20 Jahren ist das Anwesen unbewohnt. Dass das Gebäude noch sanierbar ist, grenzt fast schon an ein Wunder. Die Fassade ist teilweise vollständig aufgelöst, das Innenleben wüst, an einigen Stellen konnte der Regen ungehindert eindringen. Immerhin die Dacheindeckung war erneuert worden und die gute Substanz des für Konstruktion und Fachwerk verwendeten Holzes aus dem, wie dendrochronologische Untersuchungen erga-

ben, Baujahr 1472 verhinderte das schlimmste.

Nach der Komplettsanierung unter weitgehender Verwendung historischer Bauteile soll mit zwei attraktiven Wohnungen bald wieder Leben in das Haus einziehen.



Bei ORTUNG II lag ein Hauch von Gold über dem verfallenden Gebäude (Künstler: Hubertus Hess).

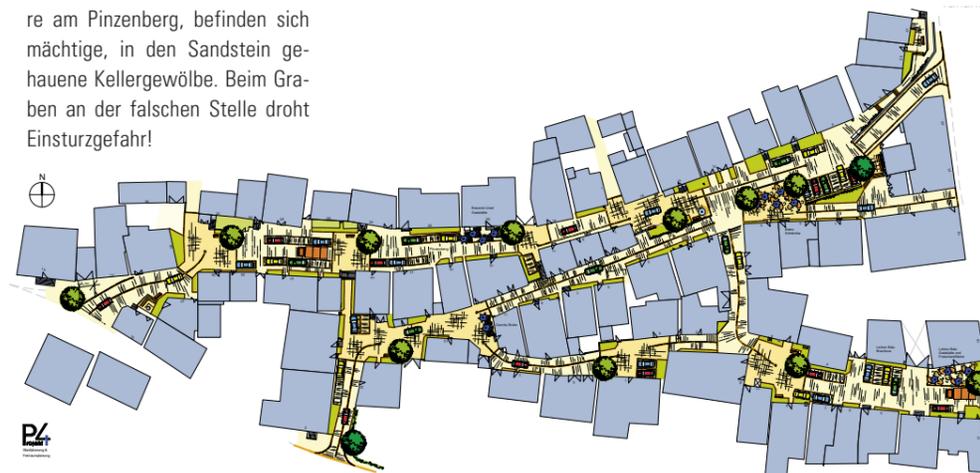


### Pinzenberg

Der Pinzenberg ist ein Wohnquartier mit kleinen Plätzen, Ecken und versteckten Winkeln. Der Charakter einer Wohnstraße soll bewahrt und behutsam ergänzt werden mit kleinen Grünflächen und Vorgär-

ten, Spielinseln und Fassadenbegrünung. Natürlich müssen weitere Anliegerstellplätze in ausreichender Zahl angeboten werden.

Vor Realisierung der schmucken gepflasterten Straßen und Wege ist allerdings noch ein eingehender Blick in die Unterwelt gefragt. Unter großen Teilen der nördlichen Altstadt, insbesondere am Pinzenberg, befinden sich mächtige, in den Sandstein gehauene Kellergewölbe. Beim Graben an der falschen Stelle droht Einsturzgefahr!



## AKTUELLES & AUSBLICK

Auch nach 30 Jahren bleibt noch viel zu tun. Mit der »Sozialen Stadt« gelang es der Sanierung in den letzten Jahren verstärkt in der nördlichen Altstadt Fuß zu fassen. Die Probleme sind hier teilweise anders gelagert als in der traditionell »reicheren« südlichen Altstadt. Dort galt es eine Vielfalt baulicher Maßnahmen von der Einzelhausanierung über Abriss und Neubau bis hin zum Einfügen völlig neuer Baustrukturen zu realisieren. In der völlig anders strukturierten, kleinteiligen Nordstadt geht es im wesentlichen um Renovierungen im Bestand. Größere grundstücksübergreifende Lösungen lassen sich schwierig realisieren und passen wohl kaum in die historische Stadtstruktur.

Aber die gesamte Altstadt ist nach wie vor ein reiches Betätigungsfeld für Stadt, Staat und private Investoren. Angesichts leerer öffentlicher Kassen wird verstärkt ein Nachdenken über Ausbaustandards notwendig sein. Vielleicht liegt darin auch eine Chance, es muss ja nicht immer alles perfekt sein.

Stadtbaurat Arnold ist sich jedenfalls sicher: »Solange es in der Altstadt noch Häuser ohne WC in der Wohnung gibt, bleibt die Altstadtsanierung eine zentrale Aufgabe.«



**Parken im Hochregallager**

Wo sollen die Anwohner ihre Autos unterbringen, wenn der Motorisierungsgrad und die Einwohnerzahlen in der Altstadt weiter steigen. Abhilfe könnte bald eine Quartiersgarage schaffen. Auf der unansehnlichen Fläche des ehemaligen Feuerwehrhofes an der Nördlichen Ringstraße könnte ein vollautomatisches Parkhaus entstehen.

**Das Image-Profil von SC.**

- Auf Schwabach zutreffende Eigenschaften
- **besonders:** sauber, gemütlich, übersichtlich, traditionsverbunden, aufstrebend
- **eingeschränkt:** modern, abwechslungsreich, tolerant, weltoffen
- **kaum:** provinziell, altmodisch, teuer, spießig, unpersönlich

Quelle: Passantenbefragung GfK 1991

**Einzelhandel mit Zukunft**

»Hier geht nur etwas, wenn private und öffentliche Kräfte gemeinsam an einem Strang ziehen. Erzwingen lässt sich nichts.« Aber das Städtebauförderungsprogramm bietet immerhin Möglichkeiten und Ansätze, die notwendige Neuorientierung der Innenstädte aktiv zu unterstützen. »Dem Einzelhandel können wir nicht direkt helfen, sondern die Rahmenbedingungen verbessern und das Erscheinungsbild ver-

schönern. Das tun wir auch«, sagt Stadtbaurat Volker Arnold. Manchmal langt da auch schon eine Veränderung des Blickwinkels, z. B. beim Thema Ladenleerstand. Quartiermanagerin Ele Schöfthaler hat jetzt zusammen mit einigen Geschäftsleuten die Initiative ergriffen: »Es gibt ein Leben jenseits des beklagten wirtschaftlichen Niedergangs. Es gibt Marktnischen und -lücken, es gibt den Umsatz jenseits der Ladenketten. Was Mutige, Denker und Tüftler dafür brauchen, das ist das passende Ambiente, das sind bezahlbare Ladenmieten und ansprechend renovierte Häuser. Und renovierungswillige Hausbesitzer brauchen die richtigen Tipps für den Umgang mit Behörden und Geldgebern.«



**Warten auf den Magneten**

Eigentlich ist alles ganz einfach. Das GfK-Einzelhandelsgutachten von 1992 empfiehlt für die Altstadt die Verdichtung des Geschäftsbesatzes, das Entwickeln von Angebotsschwerpunkten und die Ansiedlung eines Magnetbetriebes z.B. eines großflächigen Bekleidungskaufhauses im Hauptgeschäftsbereich, bevorzugt im sog.

Hüttlinger-Areal und den Verzicht auf weitere Einkaufspassagen. Aber das Areal der früheren Drahtwarenfabrik **Hüttlinger**, in bester innerstädtischer Einkaufslage gelegen, steht seit Jahren unter Zwangsvollstreckung. Visionen hat es dafür schon viele gegeben, aber alle Zukunftspläne, z. B. für das große Kaufhaus, sind auf Eis gelegt, so lange Eigentumsverhältnisse und Altlastenproblematik ungeklärt sind. Der kommunalen Planungshoheit sind enge Grenzen gesetzt.



**Anstifter gesucht - Bürgerstiftung realisieren**

Im April 2002 hatte sie der Schwabacher Stadtrat grundsätzlich beschlossen, die »Bürgerstiftung Jung und Alt«. 500.000 Euro liegen seither als Grundstock aus dem Teilverkauf der Stadtwerke bereit. OB Hartwig Reimann führte in der Folge einige Gespräche mit Repräsentanten der Schwabacher Wirtschaft. »Der Gedanke wurde durchweg positiv beurteilt«, berichtete Reimann Anfang 2004. Aber: Finanziell beteiligen wolle man sich erst in »besseren Zeiten«.

Eine neue Arbeitsgruppe aus Stadträten hat inzwischen zusammen mit Finanz- und Rechtsexper-

ten die Satzung der »Bürgerstiftung Unser Schwabach« ausgearbeitet, die in der Oktobersitzung 2004 des Stadtrates einstimmig verabschiedet wurde. Jetzt will man sich intensiv darum bemühen, Stiftungsmitglieder aus der Bürgerschaft zu gewinnen. »Was bei den goldenen Rathaus türmen gelang, kann in größerem Rahmen auch umgesetzt werden. Bürgerchaftlicher Gemeinsinn sollte in die Bürgerstiftung eingebracht werden«, meint Stadtrat Roland Oeser. Gedacht ist später vor allem an die Förderung von Kunst und Kultur, Bildung und Erziehung oder auch des sozialen Bereichs.



**Vogelbacher Passage**

fen in liebevoll restaurierten Fachwerk-Läden ihre Produkte. Im Hof gibt es tagsüber einen offenen Café-Treff im Grünen. In den fünf Jahren bis dahin haben alte Bauhandwerker junge, arbeitswillige Männer und Frauen im Bau angelernt und dabei aus dem großen Hinterhof eine hübsche Passage gezaubert. Aber noch ist das ganze Zukunftsmusik und ein entsprechender Träger muss gefunden werden. Mittelfristig könnte dabei auch die Gründung einer kommunalen Beschäftigungsförderungsgesellschaft erfolgen.

Eine neue Chance zu Beschäftigungsförderung und Qualifizierung zeichnet sich ab mit dem Umbau der Rückgebäude »Kappadocia 9« zu einem Handwerkerhof.

Die Vision: In fünf Jahren arbeiten hier Handwerker, verkau-

**Grünoase an der Stadtmauer**

Eine kleine Oase der Ruhe könnte an der Südlichen Mauerstraße entstehen. Das Grundstück liegt schon seit Jahrzehnten brach. Nun entstand die Idee für eine kleine Grünanlage. Die luftige überrankte Raumplastik einer Stahlkonstruktion empfindet den an dieser Stelle stehenden Baukörper einer Hammerschmiede nach. Knöterich, wilder Wein und Waldrebe überwuchern den Sitzplatz und ein entsprechend geformter Granitblock erinnert an den alten Hammer oder Amboss.



**Es ist (noch) nicht alles Gold was glänzt**

Mitte der 70er Jahre bedeuteten Fußgängerzone und Altstadtsanierung einen großen Schub für die heimische Geschäftswelt. Aber mittlerweile ist die bundesweite Krise des Einzelhandels auch in der Schwabacher Innenstadt zu spüren. Alteingesessene Geschäftsinhaber finden keine Nachfolger, Ladenleerstände nehmen zu, Lebensmittelmärkte werden (nicht nur von Älteren) schmerzlich vermisst. In der Nähe des Magneten Nürnberg hat es die Schwabacher Geschäftswelt oft schwer, eine Nische zu finden. Hier besteht Handlungsbedarf, damit die Innenstadt attraktiv bleibt. Es gilt, die Stärken besser zur Geltung zu bringen. Einzelhandel, Quartier- und Citymanagement, Wirtschafts- und Planungsreferat ziehen hier an einem Strang. Dank kurzer Wege funktioniert das integrierte Handeln in einer Stadt wie Schwabach schon fast reibungslos.

## Chronologie der Ereignisse – Die Schwabacher Altstadtanierung im Überblick

»Die Altstadt Schwabach ist von hohem städtebaulichem und historischem Wert. Eine der wichtigsten Aufgaben der Stadt und der Bürgerschaft muss es sein, diese Altstadt auch künftigen Generationen zu erhalten. Neben dieser kulturelle Verpflichtung tritt gleichrangig die Notwendigkeit, die Altstadt als unverwechselbares Herz der Stadt, als Stätte des Wohnens und Einkaufens, der Arbeit und Begegnung lebendig zu erhalten.«

So benannte der 1970 erstmals gewählte OB Hartwig Reimann zu Beginn seiner Tätigkeit die Schwerpunkte der künftigen Stadtentwicklung.

Nach dem Bauboom der 50er und 60er Jahre hatte wie überall in der Bundesrepublik um 1970 auch in Schwabach ein Umdenken eingesetzt, eine Hinwendung zu vermehrter Bewahrung des kulturellen Erbes und ein geschärftes Bewusstsein für historische Bausubstanz. Stadtrat und Verwaltung begannen sich intensiv mit der Altstadt zu befassen. Bereits im ersten Flächennutzungsplan von 1968 war die Altstadt als gemischte Baufläche mit dem Vermerk Sanierungsgebiet gekennzeichnet worden. Und noch vor Inkrafttreten des neuen Städtebauförderungsgesetzes hatte der Schwabacher Stadtrat das Städtebauinstitut Nürnberg (SIN) unter der Leitung von Prof. G.G. Dittrich mit einem Sanierungskonzept beauftragt.

Der Einstieg in die Planung verzögerte sich bis zur Verabschiedung des neuen Rahmengesetzes. Zudem erforderten die anstehende Gebietsreform und die Nähe zur Großstadt Nürnberg verstärkte Anstrengungen des Schwabacher Stadtrates, um die Eigenständigkeit der traditionsreichen Stadt zu erhalten. Schwabach konnte sich bei der Gemeindereform im Jahre 1972 den Status der Kreisfreiheit bewahren. Die nunmehr mit 33.288 Einwohnern kleinste kreis-

freie Stadt in Bayern verlor allerdings ihren Landkreissitz an die Nachbarstadt Roth.

Jetzt konnte die Stadt gezielt an die Förderung einer neuen Urbanität denken. Die Altstadt als »lebendiges Herz« der Stadt (OB Reimann) sollte sich mit neuem Leben erfüllen. Ende 1971 erfolgte die zweite Beauftragung des SIN und fast zeitgleich, 1972, die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm. Der Hinwendung zu der »Jahrhundertaufgabe Altstadtanierung« stand nun nichts mehr im Wege.

Die »Vorbereitenden Untersuchungen für die Altstadt« des Städtebauinstituts Nürnberg (SIN) ergaben, dass Schwabachs Altstadt eine Fülle städtebaulicher Missstände aufwies, die im Laufe der letzten Jahrzehnte ein bedrohliches Ausmaß angenommen hatten: »Eine absterbende Stadt« lautete die Diagnose vor nunmehr rund dreißig Jahren.

Auch eine Fragebogenaktion bei den Altstadtbewohnern zeigte deutlich, dass diese die geplante Sanierung weniger aus denkmalpflegerischer oder nostalgischer

Sicht wollten, sondern dass sie eine Modernisierung der Bausubstanz und Wohnverhältnisse für vordringlich hielten: Jeder zweite Befragte beanstandete Bauschäden, fast alle fühlten sich durch Verkehrslärm, Staub und Ruß belästigt; 50 % hatten kein WC in der Wohnung und bemängelten die schlechte Isolierung und die nicht ausreichend besonnten Räume.

Im Oktober 1973 legte das SIN-Städtebauinstitut dem Stadtrat eine Planung mit zwei Varianten vor, mittels der die Sozial-, die Wirtschafts-, die Verkehrs- und die Baustruktur sowie die Gemeinschaftseinrichtungen der Altstadt verbessert werden sollten. Im März 1974 wurde eine »Konzeptplanung 2a« fast einstimmig beschlossen. Diese hatte zum Ziel, »die Altstadt zu modernisieren und gleichzeitig ihr unverwechselbares Gesicht zu erhalten«.

Im Altstadtbereich wurden daraufhin fünf Sanierungsgebiete förmlich festgelegt und teilweise detaillierte Bebauungspläne für diese Gebiete aufgestellt. Die Sanierung konzentrierte sich

zunächst auf den südlichen Teil der Altstadt im Anschluss an den Marktplatz (Sanierungsgebiet I).

1975 fiel dort mit dem Bau einer zentralen Tiefgarage unter dem Marktplatz der für alle Schwabacher sichtbare Startschuss zur praktischen Sanierung. Mit kräftigem finanziellem Rückenwind in Form von Zuschüssen aus dem Konjunkturförderungsprogramm des Bundes beschloss der Stadtrat im Dezember 1975 mit den alleinigen Stimmen der SPD-Fraktion den Bau einer Tiefgarage mit 190 Stellplätzen. Ihr Bau war von heftigen Protesten der anliegenden Geschäftswelt begleitet. OB Reimann betonte dagegen nachdrücklich die Notwendigkeit, Denkmalschutz mit wirtschaftlicher Förderung der Innenstadt zu verbinden: »Wer den historischen Charakter der Altstadt bewahren und die Aufgaben der Innenstadt (Wohnen, Einkaufen, Begegnung) fördern will, muss handeln. Nichtstun, Abwarten, Verstreichen lassen von Chancen bewahren nicht, sondern tragen zum weiteren Niedergang der Altstadt bei.«



Mit großer Prominenz erfolgte im November 1977 die Eröffnung der Tiefgarage. Das Schwabacher Tagblatt urteilte: »In Schwabach kann man erleben, wie ein fast gestorbenes Stadtzentrum gesundet, ohne seinen Charakter zu verlieren, wie es modern wird, ohne sich modisch zu verfälschen.«

Nicht nur die Stadt engagierte sich. Angeregt durch erste Sanierungserfolge der öffentlichen Hand, stellten bereits Ende 1975 vier Grundstückseigentümer den Antrag, den Bereich zwischen Spitalberg und Marktplatz, und zwar nördlich der Königstraße bis zur Schwabach hinunter, als Sanierungsgebiet förmlich festzusetzen. Der Stadtrat befürwortete einhellig diese Privatinitiative und nach Genehmigung durch die Regierung von Mittelfranken wurde das Sanierungsgebiet SAN V am 26.11.1976 förmlich festgelegt.

Da die beabsichtigte Bildung einer Sanierungsgemeinschaft nach § 14 Städtebauförderungsgesetz am Widerstand eines Eigentümers scheiterte, übernahm die Stadt die Aufgaben zur Neuordnung der Grundstücke und Er-

schließung. Im Sanierungsgebiet I nahm zum Jahresbeginn 1976 die landeseigene LWS (heute DKB) ihre Tätigkeit als Sanierungsträger auf. Nicht mehr weiterverfolgt wurden dagegen in der Folgezeit die Sanierungsgebiete II und III.

### Hohe Auszeichnung

Die düsteren politischen Wolken, die sich über dem Rathaus wegen des Tiefgaragenbaus am Marktplatz gebildet hatten, verzogen sich endgültig, als der erleichterte OB Reimann im Jahr 1979 freudestrahlend für Schwabach als einzige deutsche Stadt die »Europa Nostra«-Medaille für beispielhafte denkmalpflegerische Leistungen in Empfang nehmen konnte. Der Marktplatz hatte ein neues Gesicht bekommen, Königsplatz, Königstraße und Martin-Luther-Platz waren zur Fußgängerzone umgestaltet und die Planung für ein »Bürgerhaus« südlich des Marktplatzes waren bereits weit fortgeschritten.

## Zeit zum Planen und Nachdenken

Der vorübergehende Rückzug des Bundes aus der StBauF ab Anfang der 90er Jahre bedeutete eine deutliche Schmälerung der staatlichen Zuwendungen und damit verbunden eine Verlangsamung des Tempos bei der Sanierung. Zeit zum Nachdenken. 1992 fasste der Stadtrat den Grundsatzbeschluss zur Fortschreibung der Sanierungsgrundlagen. Nach 20 Jahren Sanierungspraxis stand eine Bestandsaufnahme und Neuausrichtung an.

Im Sommer 1994 wurde das Büro Sipos, Architektur und Stadtplanung, in Zusammenarbeit mit dem Büro Thiele, Landschaftsarchitektur, von der Stadt Schwabach mit den Vorbereitenden Untersuchungen zur Altstadtanierung beauftragt.

Die Praxis der kleinflächigen Erneuerungsstrategie hatte sich zwar im Einzelfall bewährt, jedoch bei der quartierbezogenen Beseitigung städtebaulicher Missstände verschiedene Probleme aufgeworfen. Aufgabe der neuen »Vorbereitenden Untersuchungen« war es, für den gesamten Altstadtbereich das vorhandene Datenmaterial auszuwerten, unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen zu aktualisieren und einen neuen Rahmenplan aufzustellen.

Ergänzend zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Ökologiekonzept erarbeitet, das Ergebnisse des Planspiels »Modell – Stadt – Ökologie«, eines Forschungsvorhabens des Bundesbauministeriums mit der TU Berlin, berücksichtigt und die ökologischen Aspekte in der Stadterneuerung aufzeigt. Ziemlich einmalig im Rahmen eines Altstadtanierungskonzeptes dürften die faunistischen Untersuchungen durch das Planungsbüro ANUVA, Nürnberg sein. Sie liefern planungsrelevante Aussagen zur Erhaltung und Förderung der städtischen Tierwelt. So eignen sich z.B. Fledermäuse und Vögel sehr gut als Indikatoren für den Arten- und Strukturereichtum

Die beiden Bürgerhäuser bildeten den Schwerpunkt der städtischen Sanierungstätigkeit der 80er Jahre. Der Neubau des Bürgerhauses I beherbergt seit 1984 Stadtbibliothek, Stadtarchiv und Volkshochschule. Im Bürgerhaus II, entstanden aus der historischen Bausubstanz zweier ehemaliger Scheunen, befinden sich ebenfalls öffentliche Einrichtungen, wie der so genannte Bürgersaal und einige Gruppenräume. Das Ensemble wurde schließlich 1990 mit dem Ausbau des so genannten Apothekergartens vollendet.

Ein spektakuläres privates Objekt der Jahre 1985/86 war der Umbau der Mönchshofscheunen, Teil der ältesten Siedlungszelle in der Altstadt. Gastronomie, Büros und ein Modegeschäft erfüllen seither den Komplex mit neuem Leben.

Im dem kleinen, lange Zeit schlummernden Sanierungsgebiet IV zwischen Hördlertor und Nördlicher Ringstraße entstanden nach längerem Stillstand als erstes großes Projekt 1986/87 Seniorenwohnungen durch die Arbeiterwohlfahrt Roth-Swabach.

## WAS, WANN, WARUM. SANIERUNG IN SCHWABACH



sowie den Vernetzungsgrad städtischer Biotope.

Einzelhaussanierungen und Fassadenrenovierungen, Energie- und Rohstoffeinsparung sowie Wohnumfeldverbesserung, so lauten die wichtigsten Ziele des neuen Rahmenplans, der auch das Verkehrskonzept von 1993 integriert.

Im Ergebnis beschloss der Stadtrat im Herbst 1998 die Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt (SAN 0), das die gesamte Innenstadt im Bereich der Ringstraßen umfasst. Die bereits bestehenden Gebiete SAN I, IV und V sollten abgeschlossen werden. Das große neue Sanierungsgebiet im »vereinfachten Verfahren« sollte endlich den Sprung über die Schwabach, in die nördliche Altstadt einleiten. Entsprechend den formulierten Zielen werden in einem weiteren Schritt konkrete Maßnahmen und Förderprogramme in den Bereichen Nutzung, Verkehr, Stadtgestalt und Freiflächen vorgeschlagen. Die Maßnahmen sollten jedoch darauf abzielen die gegenwärtige Sozialstruktur zu erhalten und eine Zerteilung der Altstadt in einen nördlichen, überwiegend von Wohnnutzung dominierten und einen südlichen, von Handel und Wirtschaft geprägten Teil nicht weiter zu verschärfen.

### Neuer Schwung mit der »Sozialen Stadt«

Als Glücksfall erwies sich hierbei das seit 1999 aufgelegte Bund-Länder-Programm »Soziale Stadt«. Neben einer guten finanziellen Ausstattung des Programms können jetzt begleitend und gleichwertig zur baulichen Sanierung auch soziale Projekte gefördert werden. Eine zentrale Rolle spielt dabei das Quartiermanagement.

»Durch die Gelder aus dem Programm Soziale Stadt ist es gelungen, neuen Schwung in die Altstadtsanierung zu bringen«, bekannte der gerade wieder gewählte Stadtbaurat Arnold im Januar 2003. Das frisch renovierte Rathaus, die Goldene Meile, die Synagoge, die Bachgasse sind Glanzpunkte der letzten Jahre, in denen durchschnittlich 2 Mio € im Rahmen dieses Programms in die Altstadt investiert wurden.

Die jährlichen Ausgaben seit 1975 aufsummiert ergeben inzwischen einen Gesamtbetrag von ca. 27,7 Mio €, der in die Altstadt von Schwabach geflossen ist. Davon 10,5 Mio € aus dem Haushalt des Freistaats Bayern und 8,7 Mio € Bundesmittel.

Ein Ende der Bemühungen ist nicht absehbar. »Die Entwick-

lungen in den vergangenen 30 Jahren haben aber auch gezeigt, dass Stadterneuerung zu einer Daueraufgabe geworden ist«, betont Stadtbaurat Arnold. Die Fülle ungelöster Aufgaben ist genauso groß, wie die Flut von guten Ideen für die nächsten Jahre.

Zukunftschancen für Schwabach zwischen dem Ballungszentrum Nürnberg und dem ländlichen Umland gibt es genug: »Wir haben die Nähe zum Großraum Nürnberg, aber auch zum Fränkischen Seenland. Diese Sandwich-Position hat etwas Positives.«



## DENKMALSCHUTZ

### Denkmalschutz und Altstadtsatzung

Abriß und Neubau oder Sanierung – vor dieser schwierigen Frage stand schon so mancher Hausbesitzer in der Schwabacher Altstadt. Vergleicht man die Konzeptplanung von 1974, die eine Kombination aus Erhaltung wertvoller Einzelgebäude und Flächen-sanierung vorgeschlagen hatte, mit der Rahmenplanung Ende der 90er Jahre und der heutigen Situation in der Altstadt, so lässt sich unschwer ein Wandel im Umgang mit der historischen Bausubstanz feststellen. Dass sich in weiten Teilen die erhaltende Erneuerung durchgesetzt hat, ist auch ein Verdienst der Denkmalpflege.

In den Jahren 1972/73 erfolgte zunächst die Inventarisierung der Schwabacher Baudenkmale durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Hilfreich bei dieser Arbeit war die 1970 gerade passend veröffentlichte »Häusergeschichte« von Karl Dehm, der zusammen mit Gottlob Heckel für dieses Buch eine Datei der Baugeschichte der Altstadthäuser, ihrer Besitzer, der steuerlichen Belastungen und Rechte ab dem Jahr 1410 angelegt hatte.

Im Entwurf der neuen Denkmalliste stand nahezu die gesamte Altstadt innerhalb der Grenzen Nördliche Mauerstraße, Boxlohe und Südliche Mauerstraße unter Ensembleschutz. Als Begründung galt die Tatsache, dass die Stadt ihren Charakter als historisches

Gewerbezentrum mit überliefertem Grundriss und geprägtem Stadtbild weitgehend bewahrt hatte. Wertvolle Gebäude sollten zusätzlich den Schutzstatus als Einzeldenkmal genießen.

Nach langen und oft kontroversen Verhandlungen stimmte der Stadtrat 1975 einstimmig der Liste der Baudenkmäler für die Stadt Schwabach zu. Dies bedeutete auch eine klare Bejahung des Ensembleschutzes und, in seiner Anwendung auf Schwabach, den Schutz der gesamten historischen Altstadt mit ihren Randbezirken.

Im Dialog mit Stadt und Eigentümern wird die Denkmalliste seither vom Landesamt für Denkmalpflege fortgeführt und den jeweiligen Erfordernissen angepasst. Bei Veränderungen an Baudenkmalern wurde ein Konsultationsverfahren zwischen allen Beteiligten eingeführt. Schon nach kurzer Zeit hatte sich dieses Zusammenwirken von Stadtverwaltung, Landesamt für Denkmalpflege, Stadtheimatpfleger und Bauherren eingespielt. Wolf-Dietrich Ehrhardt, damals Leiter des Stadtplanungsamtes, bemerkte schon 1978, dass im Bauvollzug »... immer eine befriedigende Lösung gefunden werden konnte, auch wenn hierzu mehrere und im Zweifelsfalle auch einmal harte Verhandlungen notwendig waren.«

Ebenfalls im Europäischen Denkmalschutzjahr 1975 beschloss der Stadtrat eine »Verordnung über besondere Anforderungen an die baulichen Anlagen und Werbeanlagen sowie deren äußere Gestaltung im Altstadtgebiet der Stadt Schwabach«, kurz Gestaltungsverordnung, die 1985 zu einer Gestaltungssatzung erhoben wurde. Dieses Instrument regelt u. a. die Zulässigkeit bestimmter Baumaterialien in der Altstadt, trifft Festlegungen zu Dachformen, Dachdeckungsmaterialien, Fenster- und Türausbildungen und setzt Maßstäbe für Werbeanlagen in der Altstadt.

Mit dem Bildband über die Stadt Schwabach startete das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege 1978 eine neue Publikationsreihe über Baudenkmäler in Bayern und setzte damit neue Maßstäbe in der Öffentlichkeitsarbeit. Sämtliche Denkmäler der Stadt sind hier in Text und Bild vor-

gestellt. Der Band ist nach wie vor eine wertvolle Dokumentation der Schwabacher Baugeschichte.

### Auszug Denkmalliste: Das Ensemble Schwabach.

Umgrenzung: Nördliche Mauerstraße (mit Stadtmauer) – Südliche Mauerstraße (mit Stadtmauer) – Boxlohe, Westgrenzen der westlichen Grundstücke – Wöhrwiese, Westgrenzen der westlichen Grundstücke.

Das Ensemble umfasst die Altstadt innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigungsmauern. Schwabach hat hier seinen historischen Grundriss und sein spezifisches historisches Stadtbild weitgehend bewahrt. Tragende Achse des Stadtorganismus ist die von West nach Ost fließende Schwabach. Sie wurde jahrhundertlang gewerblich genutzt und in vielen Straßenbildern und Häuserfolgen, zuweilen auch nur in Gruppen von Neben- und Rückgebäuden, ist dieser ehemalige Stadtcharakter als historisches Gewerbezentrum noch heute erkennbar.

Südwärts und nordwärts steigen von der tieferliegenden Schwabachflußrinne her die beiden Stadthälften an, jede von ihnen durch eine Längsachse parallel zur Flussrichtung geprägt. Die südliche Achse nimmt bei dem ehemaligen karolingischen Königshof im Bereich des früheren Mönchstores (heute Ludwigstraße) ihren Ausgang. Dem Hof, der Keimzelle der Siedlung, die 1166 an das Kloster Ebrach und 1281 an König Rudolf von Habsburg kam, der sie 1299 an die Grafen von Nassau verpfändete, ordnete sich um 1190 weiter westlich die erste Pfarrkirche zu, den Schutzheiligen Johann Baptist und Martin geweiht. Um 1300, kurz bevor Schwabach als Markt genannt wird, ist westlich vor der Kirche, die sich herausbildende Ost-West-Achse verlängernd, der 75 x 55 m große Marktplatz angelegt worden, ein Gründungsplatz des Stadtherrn. Als Königs-, dann südlich abgelenkt als Zöllnerortstraße läuft diese Achse bis zum Stadtausgang im Südwesten beim ehemaligen Zöllnertor. Sie

verließ der Stadthälfte rechts der Schwabach für immer Vorrang vor der linken.

Beide Stadthälften sind durch drei alte Brückenübergänge verbunden. Die Friedrichstraße und ihre Verlängerungen – westlich Hördlertorstraße und östlich Neutorstraße – bilden die Achse im Nordteil der Stadt und stellen seit dem Durchbruch des Neutors 1872/73 die Verbindung zwischen den beiden ehemaligen Stadttoren her. Die Nürnberger Straße schneidet diese Ost-West-Achse senkrecht als die Hauptverbindung zwischen Marktplatz und dem nördlichen Stadtausgang beim ehem. Nürnberger Tor. Zwischen 1410 und etwa 1530 füllten sich die Leerräume links und rechts der Nürnberger Straße mit dichter Bebauung; westlich mit der ehemaligen Binder-, jetzt Glockengießergasse, als Handwerkerquartier, östlich mit der ehemaligen Schlötzer-, jetzt Synagogengasse, als dem einstigen Zentrum der jüdischen Gemeinde.

Am Pinzenberg macht die ganz anders strukturierte Gassenführung eine ehem. Dorfsiedlung am Nordhang anschaulich, die damals in die Stadt und ihren Mauerring einbezogen wurde. Sie stellte eine Verbindung zwischen Nürnberger- und Hördlertor her. Der direkte Übergang vom Königshof über die Schwabach ist am ehemaligen »Kappenzipfel« genannten Kappadozia zu suchen; er zielte zum Nürnberger Tor über dem linken Flußufer.

Der mittelalterliche Ausbau Schwabachs, das 1364 an die Burggrafen von Nürnberg, die späteren Markgrafen von Brandenburg/Ansbach kam, zeigt sich vor allem in dem monumentalen, das gesamte Stadtbild beherrschenden Bau der Stadtpfarrkirche von 1469/95, zu dem sich die Bürgerschaft und Markgraf Albrecht Achilles zusammenfanden. Das seit 1528 vor ihrer Westseite errichtete Rathaus schirmt sie vom Marktverkehr ab, doch krönt ihr Turm als Stadtturm den Hauptplatz der Stadt, den heutigen Königsplatz. Der seit 1528 nicht mehr belegte Friedhof an der Südseite der Kirche bestand bis 1849; seine Lage ist noch an der Ausdehnung des Martin-Luther-Platzes erkennbar. Der Platz

wurde bis heute von Bebauung freigehalten.

Der Stadtteil rechts der Schwabach weist eine große Zahl repräsentativer Bürgerhäuser auf. Ihre tiefen, an die südliche Mauer grenzenden Grundstücke besitzen oft Binnenhöfe mit Gärten, langgestreckten Nebengebäuden und mächtigen Speicherbauten. Dagegen erscheint die nördliche Stadthälfte weitgehend durch kleinere Handwerkeranwesen geprägt.

Als besondere Bereiche der Altstadt stellen sich die Boxlohe und die Wöhrwiese dar, ersteres das Viertel der seit 1680 in die protestantische Stadt eingewanderten Hugenotten, nördlich davon die Wöhrwiese, einst »Wehrwiese«, deren Ausformung noch heute den Einlauf der Schwabach in den ehem. Stadtteich innerhalb der Mauern erkennen lässt.

Der reiche Bestand an Bürgerhäusern der Stadt entstammt zumeist der Zeit des Wiederaufbaues nach den großen Zerstörungen im Dreißigjährigen Krieg; zumindest überlagern Gestaltungen des 17./18. Jh. in der Regel die ältere Bausubstanz. Vorherrschend ist das fränkische Steilgiebelhaus, meist in Fachwerkbauweise. Beispiele des Einwirkens der Ansbacher Bauadministration im 18. Jh. sind die massiven, meist dreigeschossigen Walm- und Mansarddachbauten, fast immer mit Zwerchhaus oder -giebel, unter denen die viergeschossige »Fürstenherberge« am Königsplatz an bevorzugter Situation die landesherrliche Repräsentanz in der Stadt manifestiert. Auch viele der spätmittelalterlichen Satteldachhäuser wurden in dieser Zeit durch Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bereichert, ihre Fassaden barockisiert.

Die mittelalterliche starke Befestigung der Stadt, deren ehem. Verlauf sich mit der Umgrenzung des Ensembles deckt, ist durch Abbruch in den Jahren 1873/93 verloren gegangen. Aber noch dokumentieren Reste von zweien der ehemals vier Toranlagen sowie einige Mauerreste und die beiden engen, zuweilen schluchtartigen Mauerstraßen mit den Fluchten ihrer Bauungen und Gartenmauern des 18. Jh. genau die Ausdehnung der Anlage.

## Altstadtsatzung

Die Gemeinden haben über die Bayerische Bauordnung die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften als Satzungen zu beschließen (Art. 91 BayBO).

Am weitesten verbreitet sind Werbe- und Gestaltungssatzungen. In einer solchen Satzung können z. B. die für eine Altstadt oder einen alten Ortskern typischen Gestaltungsmerkmale festgesetzt werden, die bei jeder Baumaßnahme beachtet werden müssen.

## Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch ist Grundlage der städtebaulichen Entwicklungsplanung der Gemeinden. Für die Bürger existieren umfangreiche Mitspracherechte bei der Aufstellung der ⇒ **Bauleitpläne**.

Das BauGB wurde erstmals 1960 als Bundesbaugesetz verabschiedet und inzwischen mehrfach novelliert. Seit 1987 ist das ⇒ **Städtebauförderungsgesetz** als »Besonderes Städtebaurecht« in weitgehend unveränderter Form in das Baugesetzbuch integriert.

## Bauleitplanung

Im Baugesetzbuch (BauGB) geregeltes Verfahren in der Zuständigkeit der Kommunen. Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde umfassend zu ordnen. Dazu gehören Regelungen zur baulichen und sonstigen Nutzung (als Verkehrsanlagen, Grünflächen etc.) der Grundstücke. Die Anforderungen der unterschiedlichen Fachplanungen sind aufzunehmen und gegeneinander abzuwägen.

Der **Flächennutzungsplan** als sog. vorbereitender Bauleitplan gilt für das ganze Gemeindegebiet. Er stellt die Grundzüge der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung dar. Der Flächennutzungsplan ist behördenverbindlich.

Der **Bebauungsplan** als sog. verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung innerhalb eines abgegrenzten Teilgebietes einer Gemeinde. Er ist aus dem Flächen-

nutzungsplan zu entwickeln und wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Zur Sicherung von Sanierungszielen kann es z. B. erforderlich sein, einen B-Plan aufzustellen, um die Neuordnung und Erschließung von Grundstücken zu sichern oder um gezielte Vorgaben für die bauliche Nutzung von Gebäuden zu machen.

## Befunduntersuchungen

Jedes Denkmal sowie seine feste oder bewegliche Ausstattung sind Veränderungen unterworfen, seien es bauliche Eingriffe oder natürliche Ursachen wie die Alterung von Materialien.

Durch eine Befunduntersuchung werden vorhandene Reste historischer Fassungen und Gestaltungen untersucht und dokumentiert. Gleichzeitig können Methoden und Materialien für erforderliche Maßnahmen erprobt und eingegrenzt werden. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen werden schriftlich, zeichnerisch und fotografisch dokumentiert. Die gewonnenen Kenntnisse können sowohl in die Denkmalbewertung als auch in die Konzepte denkmalpflegerischer Maßnahmen einfließen.

Im Rahmen von Befunduntersuchungen werden die übereinander liegenden historischen Schichten sondiert und eingeordnet. Erste Beobachtungen zur Schichtenfolge sind noch ohne Eingriffe z. B. an offen liegenden Kanten und Fehlstellen möglich. Reichen diese Befunde nicht aus, müssen diese Befunde nicht aus, müssen stratigrafische Freilegeproben angelegt werden, bei denen die einzelnen Schichten treppentartig geöffnet werden. Die Trennung der einzelnen Fassungsschichten kann mechanisch mit dem Skalpell oder chemisch mit verschiedenen Lösemitteln erfolgen. Im Bedarfsfall werden die vor Ort gewonnenen Befunde durch Laboranalysen ergänzt.

## Dendrochronologie

Bestimmung des Alters von Bäumen über das Muster der Jahresringe. Durch dendrochronologische Untersuchung des verwendeten Bauholzes z. B. in Decken und im Dachstuhl können so Rück-

schlüsse auf das Baualter eines Gebäudes gezogen werden.

## Denkmalprämierung

Der Bezirk Mittelfranken, Abt. Bezirksheimatpflege, prämiiert – als einziger bayerischer Bezirk – seit über 25 Jahren jährlich über 100 Bauobjekte, die von Privatpersonen oder öffentlichen Einrichtungen vorbildlich saniert wurden.

## Denkmalschutzgesetz

Parallel zu den Rechts- und Förderinstrumenten der ⇒ **Städtebauförderung** entstanden Anfang der 70er Jahre die Grundlagen für einen modernen Denkmalschutz. Das bayerische Denkmalschutzgesetz von 1971 brachte als wesentliche Neuerung die »offene« Denkmalliste und den ⇒ **Ensembleschutz**.

## Ensembleschutz

Ensemble nennt man eine Gruppe von Gebäuden, die zusammen ein historisches Orts-, Platz- und/oder Straßenbild darstellen und deshalb als Ganzes erhaltungswürdig sind. Dabei ist zu beachten, dass einzelne Gebäude innerhalb eines Ensembles sehr wohl Denkmaleigenschaft besitzen können. Doch gibt es in aller Regel auch viele Gebäude in Ensembles, die für sich allein keinen Denkmalcharakter haben und trotzdem als Ensemble-Bestandteil unter Denkmalschutz stehen. Ein Ensemble können z. B. eine Schlossanlage, ein Straßenzug, ein Platz oder ein ganzer Stadtkern darstellen.

## Integriertes Handlungskonzept

Eine Voraussetzung für die Lösung der vielschichtigen Probleme in den Programmgebieten der ⇒ **Sozialen Stadt** sind Integrierte Handlungskonzepte. Sie sind auch Voraussetzung für die Förderfähigkeit von Maßnahmen.

Das Integrierte Handlungskonzept umfasst ein klares Leitbild für alle bedeutsamen Felder (bauliche, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Themen, gewichtet je nach örtlichen Erfordernissen), das mit allen beteiligten Ressorts der Verwaltung, mit Politik und Bürgern abgestimmt sein muss. Finanzierung, zeitliche

Abfolge einzelner Maßnahmen und begleitende Evaluation gehören zum geforderten Leistungsprofil. Das Integrierte Handlungskonzept ist damit unverzichtbares Steuerungs- und Koordinierungsinstrument für die Umsetzung des Programms Soziale Stadt.

## Maßnahmenplan

Der Maßnahmenplan entsteht erstmals im Rahmen der ⇒ **Vorbereitenden Untersuchungen** und wird jährlich zusammen mit Sachstandsbericht und Finanzierungsübersicht von der Kommune fortgeschrieben. Hier sind alle absehbaren Einzelmaßnahmen aufgeführt, die im Lauf der nächsten Jahre im Rahmen der Sanierung von der Kommune und von Privatleuten mit öffentlicher Unterstützung durchgeführt werden sollen.

## Nachhaltige Stadtentwicklung

Spätestens seit der UN-Konferenz von Rio 1992 steht die nachhaltige Entwicklung unserer Städte und Dörfer auf der Agenda. Die Altstadtsanierung leistet dazu einen wesentlichen Beitrag z. B. durch Revitalisierung leerstehender Bausubstanz, Flächenrecycling und Anlage von wohnungsnahen Grün- und Freiflächen. Dem weiteren Verbrauch von Grund und Boden für Siedlung und Infrastruktur, verbunden mit vielfältigen Eingriffen in den Naturhaushalt, kann durch attraktive Ortszentren und eine »Stadt der kurzen Wege« wirksam entgegengesteuert werden. Handlungsbedarf besteht vor allem im Sektor Energieverbrauch: Die Städtebauförderung engagiert sich hier bei Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, die durch Energieeinsparung und rationelle Energieverwendung mithelfen, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu vermindern und die Energieproduktivität zu steigern.

## Ökologiekonzept

Ökologischen Fragestellungen ist in den Vorbereitenden Untersuchungen von 1997 ein eigenes Kapitel gewidmet. Neben allgemeinen stadtökologischen Überlegungen enthält der Bericht auch ganz konkrete Zielvorstellungen bezogen auf die Schwabacher Altstadt.

## Quartiermanagement

Quartiermanagement im Rahmen der ⇒ **Sozialen Stadt** bedeutet das umfassende Wahrnehmen der Quartierinteressen als Sprachrohr des Stadtteils. Im Mittelpunkt steht die Beteiligung und Aktivierung der Bevölkerung, die Bündelung der Interessen und die Vermittlung zwischen »Unten« und »Oben«. Der oder die Quartiermanagerin soll möglichst unabhängig von der Stadtverwaltung agieren können, über ein eigenes Stadtteilbüro vor Ort verfügen und mit einem Etat für kleinere Projekte (sog. Verfügungsfonds) ausgestattet sein.

## Rahmenplanung

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele für die Entwicklung des Sanierungsgebietes sind in der Rahmenplanung textlich und zeichnerisch darstellt. Die dort gemachten Aussagen sind als Handlungsempfehlungen und als langfristiges, flexibles Konzept zu verstehen. Die Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen kann nur stufenweise und entsprechend den aktuellen Erfordernissen und Möglichkeiten der Kommune sowie der anderen Beteiligten erfolgen.

»Übergeordnetes Ziel der Planung ist der Erhalt der bestehenden Nutzungsvielfalt. Die Förderung der gebietstypischen Wirtschaftsstruktur, insbesondere des Einzelhandels, soll die Attraktivität der Altstadt als Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort erhöhen. Die Bedeutung der Altstadt als Wohnstandort ist ebenso zu erhalten und zu fördern. Um die Bewohner auch in Zukunft an die Altstadt zu binden, sollten Verbesserungen in der Bausubstanz und der Wohnumfeldqualität durchgeführt werden. Das Kleingewerbe sollte als traditioneller Bestandteil der gebietstypischen Nutzungsstruktur der Altstadt beibehalten, jedoch mit den Bedürfnissen, die sich aus der Wohnnutzung ergeben, abgestimmt werden.« (Textauszug Rahmenplan Schwabacher Altstadt, Büro Sipos 1997)

## Sanierungsgebiet,

## Sanierungssatzung

Mit der vom Stadtrat beschlosse-

nen Sanierungssatzung wird das Sanierungsgebiet abgegrenzt und das Sanierungsverfahren (vereinfachtes o. umfassendes Verfahren) gewählt. Dieser Schritt ist grundsätzlich Voraussetzung für die Anwendung der besonderen Instrumente des Sanierungsrechtes aus dem Baugesetzbuch und die finanzielle Unterstützung der Kommune aus Bundes- u. Landesmitteln. Aus der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes entsteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.

Das »**umfassende Verfahren**« berücksichtigt für die Durchführung der Sanierung die bodenrechtlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches § 152–156 (Ausgleichsbeiträge, Preisregulierungen), während das »**vereinfachte Verfahren**« diese ausschließt und so die Durchführung wesentlich unkomplizierter gestaltet. Beide Verfahren kennen die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen (§ 144 BauGB). Diese dienen als gemeindliches Steuerungsinstrument zur Sicherung der Sanierungsziele.

## Sanierungsträger

Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. In Schwabach wurde die landeseigene LWS (heute DKB Wohnungs- und Städtebau GmbH) mit Vertrag vom 23.12.1975 mit den Aufgaben eines Sanierungstreuhänders beauftragt. Sie hat seit dieser Zeit die Stadt in allen Handlungsfeldern der Sanierung, insbesondere bei der Beratung der beteiligten Eigentümer, bei Abwicklung von Grundstücksgeschäften und bei der Überwachung aller Sanierungsmaßnahmen unterstützt.

## Soziale Stadt

Als neuen Ansatz in der Städtebauförderung gibt es seit 1999 die Bund-Länder Gemeinschaftsinitiative »Stadt- und Ortsteile mit besonderem Erneuerungsbedarf – die Soziale Stadt«. In den ausgewählten Programmgebieten soll der sozial-räumlichen Polarisierung Einhalt geboten und eine

dauerhafte Aufwärtsentwicklung eingeleitet werden.

Die »Soziale Stadt« ist, wie die traditionelle städtebauliche Erneuerung, eine Querschnittsaufgabe, aber mit deutlich erweiterten Handlungsfeldern. So stehen – ganz im Sinn einer ⇒ **nachhaltigen Entwicklung** – Beschäftigung, Soziales und Ökologie gleichberechtigt neben baulichen und städtebaulichen Aufgaben.

Leitprogramm hierbei ist die ⇒ **Städtebauförderung**. Eine Bündelung mit Förderprogrammen anderer Fachbereiche ist angestrebt. Planerische Grundlage ist das ⇒ **integrierte Handlungskonzept**, das neben den klassischen Vorbereitenden Untersuchungen auch die Koordination der Planungen und Maßnahmen anderer Beteiligter umfasst.

## Städtebauförderungsgesetz

### (StBauFG)

Im Lauf der 60er Jahre des zurückliegenden Jahrhunderts setzte sich zunehmend die Erkenntnis durch, dass die Zukunft der Innenstädte

durch Funktionsverluste, überalterte Bausubstanz und Verkehrsprobleme bedroht war. Es gab heftige Debatten über geeignete Gegenrezepte im Spektrum zwischen Flächensanierung (also Abriss) und bestandsorientierter Erneuerung.

Schon bald war klar, dass die Kommunen mit dieser Riesenaufgabe alleine überfordert sein würden. Als neues Rechtsinstrumentarium zur Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen verabschiedete der Bundestag 1971 das Städtebauförderungsgesetz. Die ⇒ **Städtebauförderung** wurde als Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern ins Leben gerufen – der Beginn einer Erfolgsgeschichte in der ganzen Republik. (⇒ **Volkswirtschaftliche Bedeutung**)

Inzwischen wurden die gesetzlichen Grundlagen und entsprechenden Förderrichtlinien mehrfach novelliert. Seit 1987 ist das »Besondere Städtebaurecht« in weitgehend unveränderter Form Bestandteil des ⇒ **Baugesetzbuchs**.



<sup>1</sup> Schema modifiziert nach: Sanierung von Städten und Dörfern. Städtebauförderung in Bayern Heft Nr. 3. Bayerisches Staatsministerium des Innern. Oberste Baubehörde, 1989.

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

Durch Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen **städtebauliche Missstände** in einem klar abgrenzbaren Stadtviertel behoben werden (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB). Solche gebietsbezogenen Missstände liegen vor, wenn

- die vorhandene Bebauung nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsstätten und deren Sicherheit entspricht (sog. Substanzschwächenanierung),
- die gebietsspezifischen Aufgaben und Funktionen beeinträchtigt sind (sog. Funktionsschwächenanierung).

Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung muss im öffentlichen Interesse liegen.

**Städtebauförderung – was kann gefördert werden?**

Die Bayerischen Städtebauförderungsrichtlinien regeln, was mit Städtebauförderungsmitteln gefördert werden kann. Es wird unterschieden zwischen Ordnungsmaßnahmen wie

- Bodenordnung, einschließlich Grunderwerb
- Umzug von Bewohnern und Betrieben
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, z. B. Straßen und Plätze
- sonstigen vorbereitenden Maßnahmen

und **Baumaßnahmen**. Dazu gehören

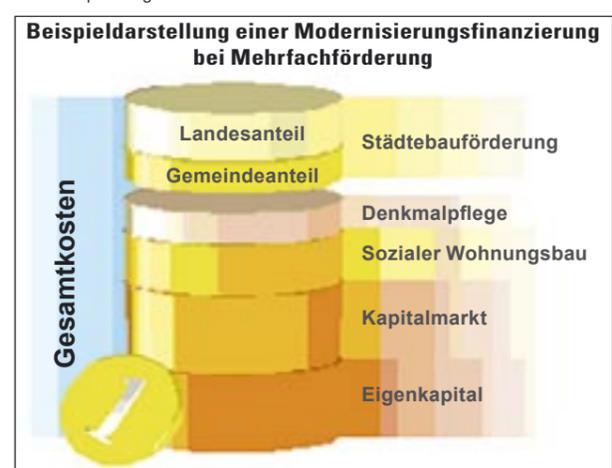
- die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

Bund und Länder stellen im Rahmen der finanziellen Verfügbarkeit den Kommunen **Finanzierungs- und Fördermittel** zur Durchführung der Sanierung zur Verfügung, in Bayern derzeit 60% der förderfähigen Gesamtkosten. Die Städtebauförderungsmittel gehen zunächst immer an die Gemeinde.

**Städtebauförderung für private Bauherren**

Direkte Finanzhilfen können im Einzelfall auch für private Bauherren gewährt werden, z. B. für Wohnungsmodernisierungen, Fassadenrenovierungen oder (Hinter-) Hof- und Freiflächengestaltungen. Es handelt sich um eine **freiwillig mit der Gemeinde vereinbarte Förderung**, auf die **kein Rechtsanspruch** besteht. Ansprechpartner in Schwabach ist das Stadtplanungsamt, Referat für Stadtplanung und Bauwesen.

Das Finanzamt verlangt dazu immer eine schriftlich Bescheinigung der Stadt oder der Denkmalbehörde. Die Bescheinigung muss vom Eigentümer vor Beginn der Maßnahmen beantragt werden. Steuervergünstigungen, die besonders Denkmaleigentümern zu Gute kommen können, gibt es ferner bei der Grundsteuer sowie bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer.



Fördermittel können beantragt werden, wenn bei einer dringend notwendigen Modernisierung oder Instandsetzung eines in einem Sanierungsgebiet gelegenen Gebäudes die entstehenden Kosten nicht durch die zu erwartenden Erträge des Gebäudes (z. B. Mieten, Pächterlöse) und andere Fördermittel (z. B. des Sozialen Wohnungsbaus und ggf. Mittel aus der Denkmalpflege) gedeckt werden können. Die nicht gedeckten Kosten werden unrentierliche Kosten genannt.

**Steuererleichterungen**

Bei Gebäuden, die innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen, kann der Eigentümer gemäß § 10f in Verbindung mit § 7h EStG eine **erhöhte steuerliche Abschreibung** von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten geltend machen. Dies gilt auch für selbst genutzten Wohnraum. Auch bei Baudenkmalern kann der Eigentümer eine erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungs- und In-

standsetzungsarbeiten geltend machen.

Das Finanzamt verlangt dazu immer eine schriftlich Bescheinigung der Stadt oder der Denkmalbehörde. Die Bescheinigung muss vom Eigentümer vor Beginn der Maßnahmen beantragt werden.

Steuervergünstigungen, die besonders Denkmaleigentümern zu Gute kommen können, gibt es ferner bei der Grundsteuer sowie bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer.

**Volkswirtschaftliche Bedeutung der Städtebauförderung**

Die ökonomischen Erfolge der Städtebauförderung sind durch Untersuchungen eindrucksvoll belegt:

- Sicherung der Beschäftigung in der örtlichen und mittelständischen Bauwirtschaft: Mehr als 90% der Bauleistungen mit handwerklicher Lohnarbeit werden von Firmen aus der Gemeinde oder der unmittelbaren Umgebung durchgeführt. Und im Durchschnitt werden durch einen Arbeitsplatz im Bausektor der städtebaulichen Erneuerung rund zwei Arbeitsplätze in anderen Wirtschaftszweigen ausgelöst.
- Multiplikatorwirkung der Finanzhilfen: Nach einer Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) von 1996 kommen auf einen Euro Städtebauförderungsmittel acht Euro aus anderen Geldquellen, die in die Sanierung einfließen.
- Refinanzierungseffekt: Nachei-

ner Studie des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung (RWI) von 1999 stehen den finanziellen Aufwendungen der öffentlichen Hände durch die Sanierungstätigkeit Einnahmen aus Steuern und Abgaben sowie ersparte Sozialversicherungsaufwendungen gegenüber, die sogar um rund 14% höher sind als die Aufwendungen.

**Vorbereitende Untersuchungen**

Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB ist es, die für die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten notwendigen Beurteilungsunterlagen darzulegen im Hinblick auf

- die Notwendigkeit der Sanierung,
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge des Gebietes (Gebietscharakteristik),
- die anzustrebenden Ziele der Erneuerung,
- die Durchführbarkeit der Sanierung und
- die Abschätzung der wirtschaftlichen und sozialen Folgewirkungen der Sanierung.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB gewinnt die Kommune Beurteilungsgrundlagen über Notwendigkeit, Ziele und Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung in einem Quartier. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen bilden das Sanierungskonzept und stellen den mittelfristigen Handlungsrahmen für die Umsetzung städtebaulicher, wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Zielsetzungen dar (⇒ **Rahmenplan**). Eine Fortschreibung des Konzepts ist dann erforderlich, wenn aufgrund geänderter Rahmenbedingungen eine Anpassung der städtebaulichen Ziele geboten ist.

Am Ende der Vorbereitenden Untersuchungen steht die Abgrenzung und förmliche Festsetzung eines ⇒ **Sanierungsgebietes** und der Beschluss einer ⇒ **Sanierungssatzung** im Stadtrat.

**Fördermöglichkeiten und Beratung**

In der Altstadt steht ein vielfältiges Instrumentarium von direkten

Förderungen, zinsgünstigen Darlehen, steuerlichen Vergünstigungen und Beratungsangeboten bereit, die das Bauen attraktiv ma-

chen für jeden Geldbeutel. Zentrale Anlaufstelle für alle Fragen der Altstadtsanierung ist das Stadtplanungsamt.

Förderprogramm	Was wird gefördert?	Wie wird gefördert	Weitere Informationen
Städtebauförderung	Modernisierung und Instandsetzung von (Wohn-) Gebäuden	Beratung, Sanierungsgutachten, Zuschüsse	www.staedtebaufoerderung.bayern.de www.schwabach.de
Bayerisches Modernisierungsprogramm	Modernisierung und Instandsetzung von Miet- und Genossenschaftswohnungen	Zinsverbilligtes Darlehen	www.wohnen.bayern.de
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	Neubau und Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen	Zinsverbilligtes Darlehen	www.wohnen.bayern.de
Programm zur Verbesserung der Wohnverhältnisse	Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden	Zinsverbilligtes Darlehen Zuschuss bei Mietermodernisierung	www.wohnen.bayern.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Sanierung und Reaktivierung von Baudenkmalern	Zuschüsse	www.blfd.bayern.de www.schwabach.de
Fassadenprogramm	Fassadensanierung, Anbau von Balkonen, Hof- und Fassadenbegrünung	Beratung, Zuschüsse	www.schwabach.de
CO2-Minderungsprogramm Schwabach	Diverse Maßnahmen zur Energieeinsparung	Zuschüsse und Einspeisevergütungen	www.stadtwerk-schwabach.de
CO2-Minderungsprogramm alte Bundesländer	Wärmedämmung, Isolierglasfenster, Gasbrennwertkessel, Niedrigtemperaturheizkessel	Zinsverbilligtes Darlehen bei Kreditanstalt für Wiederaufbau	www.kfw.de
Nutzung erneuerbarer Energien	Wärmepumpen, Brennanlagen für feste Biomasse, Solarkollektoren	Zuschüsse und Darlehen	www.bafa.de
Energiesparberatung	Energiesparendes, ökologisches Bauen und Modernisieren	Beratung	www.bafa.de www.eamfr.de
Regenwassernutzung	Zisternen und Versickerung	Gebührenermäßigung	www.schwabach.de
Wohnbund	Genossenschaftliches Bauen	Beratung	www.wohnbund.de

**Literatur**

- BALBACH, MANFRED:** Alt-Schwabach, Erinnerungen an vergangene Zeiten. Schwabach 1989.
- BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE:** Baudenkmäler in Bayern. Band 63. Stadt Schwabach. München 1978.
- BÜRO SIPOS U.A.:** Vorbereitende Untersuchungen zur Altstadtsanierung. Schwabach 1997.
- DIPPert, WOLFGANG:** Denkmalpflegerische Maßnahmen in der Innenstadt von Schwabach 1936–1938. In: *Schönere Heimat*, 83. Jg., Heft 2, München 1994.
- GESCHICHTS- UND HEIMATVEREIN SCHWABACH UND UMGEBUNG (HRSG.):** Häusergeschichte der Altstadt Schwabach von Karl Dehm und Gottlob Heckel. Nürnberg o.J. (1970).
- GESCHICHTS- UND HEIMATVEREIN SCHWABACH UND UMGEBUNG (HRSG.):** Schwabach und 75 Jahre Geschichte- und Heimatverein. Festschrift. Schwabach 1976.
- GFK MARKTFORSCHUNG – STADTMARKETING:** Markt- und Standortgutachten für die Stadt Schwabach. Nürnberg 1992.
- INTRAPLAN CONSULT GMBH:** Altstadtuntersuchung Schwabach 1987.

- ROMAUS, ROLF:** Sozialraum Nördliche Altstadt Schwabach. München 2000.
- SCHLÜPFINGER, HEINRICH:** Schwabach. Beiträge zur Stadtgeschichte und Heimatpflege. Festbuch zum 75jährigen Jubiläum des Geschichts- und Heimatvereins Schwabach und Umgebung e.V., Schwabach 1977.
- SCHLÜPFINGER, HEINRICH:** Schwabach. Zur Stadtgeschichte von 1648 bis zur Gegenwart. Schriftenreihe des Geschichts- und Heimatvereins Schwabach und Umgebung e.V., 1986.
- SEIDLING, JOSEF A.:** Schwabacher Heimatpflege im Dienst des Denkmalschutzes, Rückblick 1991. Schwabach 1991.
- SIN – STÄDTEBAUINSTITUT NÜRNBERG (HRSG.):** Die Altstadt Schwabach muss erneuert werden. Nürnberg 1974.
- SÖLLNER, JÜRGEN:** Stadtentwicklung und Bautätigkeit in Schwabach 1948/49–1979, in: »Wohlstand, Widerstand und Wandel. Schwabach 1945 bis 1979.« Schwabach 2000.
- STADT SCHWABACH:** Integriertes Innenstadtkonzept – Verkehr. Schwabach 1993.

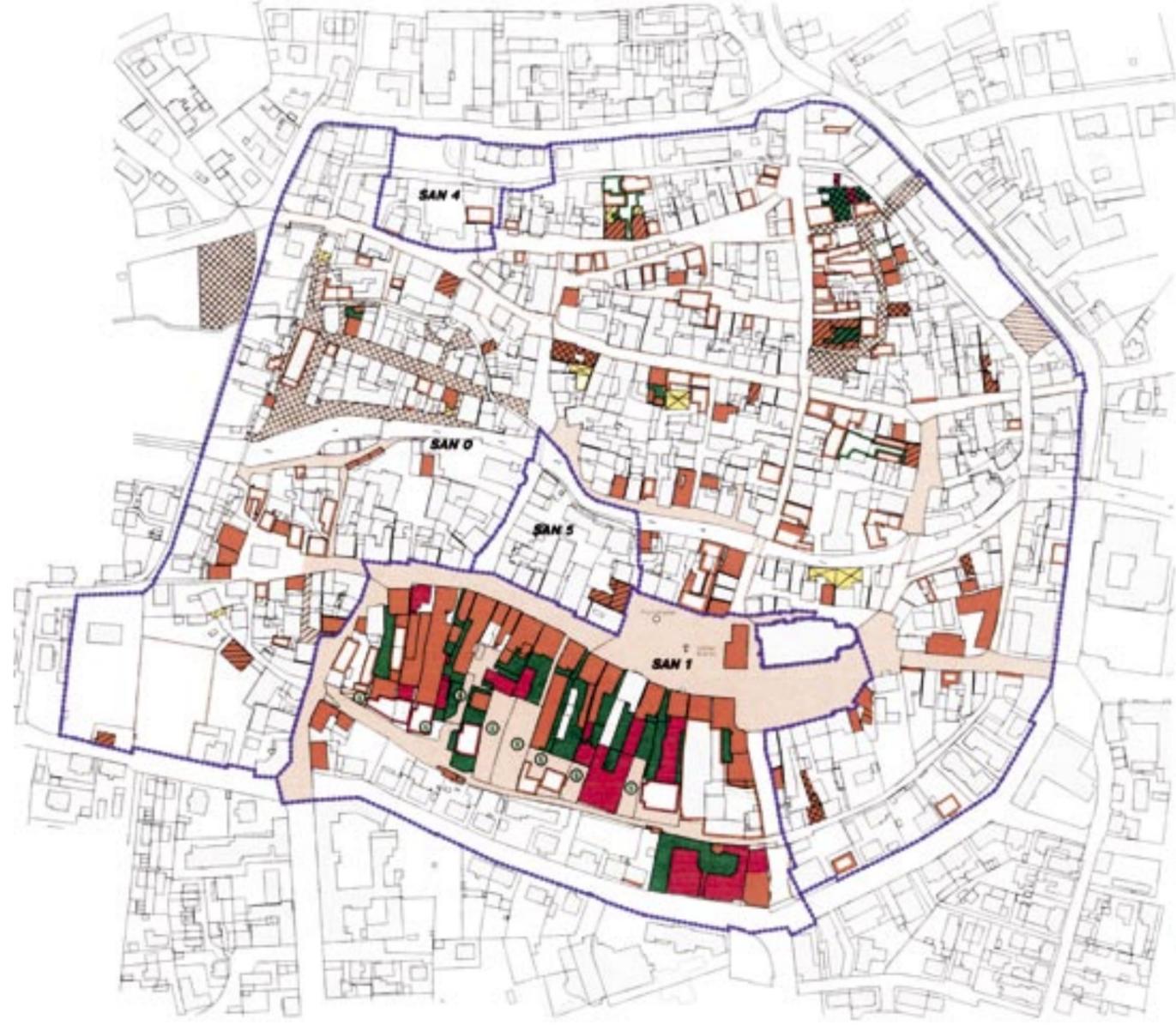
**Straßen- und Kanalbau – Altstadt**

Vergabemonat	Maßnahme
08/1983	S + K Häfnersgässchen
08/1983	Außenanlagen Bürgerhaus I
05/1986	S + K Südliche Mauerstraße
02/1988	Erneuerung Ausflussteg
06/1989	S + K Parkplatz Reichswaisenhausstraße
08/1989	S + K Nürnberger Straße (zwischen Friedrichstraße u. Brauereistraße)
02/1994	K Kappadocia
04/1994	S Kappadocia
03/1996	S + K Ludwigstraße
04/1997	K Frauentrautgasse und Stephansgasse
03/1998	S + K Zöllnertorstraße
01/2000	S + K Boxlohe/Neue Gasse
02/2000	S + K Fischgrubengasse, Poujolsberg
06/2001	S + K Bachgasse
04/2004	S + K Wöhrwiese/Benkendorferstraße
05/2004	S + K Synagogengasse/Brauereistraße

S = Straßenausbau, K = Kanalherstellung

- TU BERLIN:** Forschungsprojekt – Plan-spiel »Modellstadt-Stadt-Ökologie«. Seminar: Verkehr in Schwabach am 30. November 1992 in Schwabach.
- ZIEGLER, KLAUS:** Schwabach: Altstadtsanierung und Denkmalschutz. In: *Schönere Heimat*, 83. Jg., Heft 2, München 1994.

**0** Arbeitskreis Altstadtsanierung, Aktion Wöhrwiesenfest für Stadtmauerinstandsetzung, Baudenkmal, ausgezeichnet // **1** Auf der Aich 1, Sanierung // **2** Auf der Aich 6, ehem. Bäckerei Lehmeier, Baudenkmal // **3** Auf der Aich 7, Sanierung Laden zu »Laden am Eck«, Baudenkmal, gefördert // **4** Auf der Aich 10, Fassade und Hinterhof, gefördert // **5** Bachgasse 10, Sanierung, Baudenkmal, ausgezeichnet // **6** Bachgasse 16, Außen- und Innenrenovierung, ausgezeichnet // **7** Bachgasse 18, Renovierung u. Umbau, gefördert // **8** Benkendorfer Straße 7, Wohngebäude, Baudenkmal // **9** Benkendorfer Straße 9, Sanierung, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **10** Benkendorfer Straße 15, Fassade // **11** Benkendorfer Straße 21, Abbruch + Neubau Rückgebäude (s. Wöhrwiese 6) // **12** Boxlohe 1, Fassade, Baudenkmal, gefördert // **13** Boxlohe 4, Neubau Wohn- und Geschäftshaus // **14** Boxlohe 9 + 11, Umbau und Modernisierung der beiden Gebäude, Baudenkmal, ausgezeichnet // **14** Boxlohe 12, Gesamtrenovierung, ausgezeichnet, gefördert // **15** Boxlohe 14, Franzosenkirche – Renovierung, Baudenkmal // **16** Boxlohe 16, Fassade, Baudenkmal, gefördert // **17** Falckensteingasse 4, renoviertes Wohnhaus, Fassade, Baudenkmal, gefördert // **18** Fischgrubengasse 4, Gesamtrenovierung des Gebäudes // **19** Fischgrubengasse 1 + 3 + 5, Gesamtrenovierung der Gebäude (Einb. v. 2 Whgen), Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **20** Fleischbrücke, Brückensanierung // **21** Fleischbrücke 1, Lokal // **22** Fleischbrücke 2, Wohn- und Geschäftshaus, Baudenkmal // **23** Fleischbrücke 4, Sanierung Satteldachhaus mit Laden, Baudenkmal // **24** Fleischbrücke 5, Fassadenrenovierung, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **25** Frauentrautgasse 1, Sanierung // **26** Friedrichstraße 1, Wohnhaus, Baudenkmal // **27** Friedrichstraße 2, ehem. Kastnerhaus, Baudenkmal // **28** Friedrichstraße 3, Umbau u. Gesamtrenovierung, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **29** Friedrichstraße 5, Geschäftshaus // **30** Friedrichstraße 7, Geschäftshaus, Baudenkmal // **31** Friedrichstraße 9, Geschäftshaus // **32** Friedrichstraße 11, barockes Wohn- und Geschäftshaus, Baudenkmal // **33** Friedrichstraße 21, Fassade, Baudenkmal, ausgezeichnet // **34** Friedrichstraße 22, Gesamtrenovierung und Umbau, Baudenkmal // **35** Friedrichstraße 23, Abbruch eines Rückgebäudes, gefördert // **36** Friedrichstraße 24, Neubau Wohn- und Geschäftshaus // **37** Friedrichstraße 25, Sanierung, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **38** Friedrichstraße 28, Neubau Neuapostolische Kirche // **39** Friedrichstraße 29, Wohn- und Geschäftshaus, Baudenkmal // **40** Glockengießergasse 1, Gesamtsanierung des Gebäudes // **41** Glockengießergasse 3, Gesamtsanierung des Gebäudes, Baudenkmal, ausgezeichnet // **42** Häfnersgäßchen 2 + 4, Neubau Ärztehaus I und II // **43** Höllgasse 1, Umbau u. Renovierung (Gasthaus Rose), Baudenkmal, ausgezeichnet // **44** Höllgasse 2, Gesamtrenovierung, Baudenkmal, ausgezeichnet // **45** Höllgasse 3 + 5, Neubau (Nobis/Korner/Appeltauer), Abriss gefördert // **46** Höllgasse/Spitalberg, Fußweg entl. Schwabachlauf, Abriss gefördert // **47** Hördlertorstraße 1, Wohn- und Geschäftshaus Frank, Baudenkmal // **48** Hördlertorstraße 2 + 2a, Gesamtumbau + Err. v. Wohnungen (Schw. Adler), Baudenkmal // **49** Hördlertorstraße 3, Wohn- und Geschäftshaus Dr. Meyer, Baudenkmal // **50** Hördlertorstraße 5 + 7, Sanierung und Neubau (Stadelmanns-Mühle), Baudenkmal // **51** Hördlertorstraße 12 + 14, Sanierung + Neubau von Wohnungen (AWO) s. Pinzenbg. 36, Baudenkmal, gefördert + Abriss // **52** Hördlertorstraße 13, Umbau und Modernisierung (Arch.büroeinbau), Baudenkmal, ausgezeichnet // **53** Hördlertorstraße 18, Fassade, Baudenkmal, gefördert // **54** Hördlertorstraße 25/27, ehem. Gartenturmhaus; Instandsetzung (Gesch. und Heimatverein SC), Baudenkmal, ausgezeichnet // **55** Hördlertorstraße 29, Innen- und Außenrenovierung, Baudenkmal // **56** Kappadozia 3, Fassadenrenovierung mit Fachwerkreilegung, Baudenkmal // **57** Kappadozia 4, Geschäftshaus // **58** Kappadozia 5 + 5a–e, Neubauten auf ehem. Ribotgrundstück // **59** Kappadozia 6, Wohn- und Geschäftshaus, Baudenkmal // **60** Kappadozia 7, Adler-Apotheke, Baudenkmal // **61** Kappadozia 12, Wohn- und Geschäftshaus // **62** Kirchgasse 1/3, Schuhgeschäft Beck // **63** Königsplatz, Bau der Fußgängerzone mit TG Königsplatz, ausgezeichnet, gefördert // **64** Königsplatz, Instandsetzung Schöner Brunnen/Pferdebrunnen, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **65** Königsplatz 1, Sanierung Rathaus, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **66** Königsplatz 4, Fassadenrenov. und Umbauten Laden und OG/DG, Baudenkmal, gefördert // **67** Königsplatz 6, ehemalige Gaststätte, Fassadenrenovierung, Baudenkmal // **68** Königsplatz 8/10, Cafe und Wohnhaus, Baudenkmal // **69** Königsplatz 12, Renovierung der Gaststätte, Fassadenrenovierung, Baudenkmal, ausgezeichnet // **70** Königsplatz 14, Fassadenrenovierung und Umbauten Laden und OG/DG, Baudenkmal, ausgezeichnet // **71** Königsplatz 21, Einbau einer Gaststätte und Fassadenrenovierung, Baudenkmal // **72** Königsplatz 23, Neubau Hüttlinger (Tengelmann) // **73** Königsplatz 25, Gesamtrenovierung mit Neubauten rückwärts, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **74** Königsplatz 27, Abbruch des Rückgebäudes + Errichtung eines Neubaus, Abriss gefördert // **75** Königsplatz 29, Instandsetzung Dachstuhl Hauptgebäude und Modernisierung Langhaus, Baudenkmal, gefördert // **76** Königsplatz 29a, Neubau Bürgerhaus I (Stadtbibliothek)/Erhalt der Pferdestallung, gefördert // **77** Königsplatz 31, Neubau Rückgebäude, gefördert // **78** Königsplatz 33, Gasthaus Zum Weißen Lamm, Baudenkmal // **79** Königsplatz 33a, Errichtung Bürgerhaus II in 2 Scheunen, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **80** Königsstraße 1, Abbrüche + Sicherungsmaßnahmen, Abriss gefördert // **81** Königsstraße 2, ehem. Bürgerhaus mit Laden, Baudenkmal, ausgezeichnet // **82** Königsstraße 3, Umbau 1. OG (Arch. Büro) und 2. OG Whg., Baudenkmal // **83** Königsstraße 3, Fassadenrenovierung (Erhaltung der Ölfarbfassade), Baudenkmal, ausgezeichnet // **84** Königsstraße 3a, Neubau Wohnhaus, Abriss gefördert // **85** Königsstraße 4, Neubau Wohn- und Geschäftshaus Nobis // **86** Königsstraße 5, Modernisierung und Umbau, Baudenkmal, Abriss gefördert // **87** Königsstraße 7, Abbrüche + Sicherungsmaßnahmen, Abriss gefördert // **88** Königsstraße 9, Abbruch Rückgebäude, Abriss gefördert // **89** Königsstraße 11, Gesamtmodernisierung (Modehaus Stephan), Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **90** Königsstraße 13, Sanierung des Rückgebäudes, gefördert // **91** Königsstraße 14, Fassadenrenovierung, Baudenkmal // **92** Königsstraße 15, Bau der »Fischerpassage« // **93** Königsstraße 17, Abbruch und Neubau // **94** Königsstraße 19, Gesamtsanierung Hauptgebäude + Teile des Rückgebäudes, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **95** Königsstraße 22, Fassadenrenovierung, Baudenkmal // **96** Ludwigstraße 1/3, Ladenumbau mit Restaurierung des Saales im 1. OG, Baudenkmal // **97** Ludwigstraße 1/3, Renovierung mit Ladeneinbau und Verwaltungsräume im 1. OG, Baudenkmal, ausgezeichnet // **98** Ludwigstraße 2, ehem. Widemhof, Baudenkmal // **99** Ludwigstraße 5, Umbau der Mönchshofscheunen, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **100** Ludwigstraße 6, Modernisierung und Umbau, Baudenkmal // **101** Ludwigstraße 8, Gesamtrenovierung des Gebäudes, Baudenkmal // **102** Ludwigstraße 7 + 9, Neubau Kaufhaus Comet // **103** Ludwigstraße 12, Fassade, gefördert // **104** Martin-Luther-Platz 1, Dekanat und Kapitelhaus, Baudenkmal // **104** Martin-Luther-Platz 2, Stadtkirche – Restaurierung des sog. Annenaltars, Baudenkmal // **105** Martin-Luther-Platz 2, Stadtkirche – Restaurierung Hochaltar + Dachdeckung, Baudenkmal // **106** Martin-Luther-Platz 3, Geschäftshaus // **107** Martin-Luther-Platz 5, Gesamtrenovierung + Umbau Scheune zu Gaststätte, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **108** Martin-Luther-Platz 7, Gesamtrenov. des Gebäudes, Baudenkmal, ausgezeichnet // **109** Martin-Luther-Platz 15, Sanierung Scheune und Rückgebäude, Baudenkmal, gefördert // **110** Martin-Luther-Platz 17, Gebäuderenovierung mit Anpassung Neubau zur Rathausgasse, Baudenkmal, ausgezeichnet // **111** Martin-Luther-Platz, Platzausbau mit Markthäuschen, ausgezeichnet, gefördert // **112** Mühlgasse 6, Fachwerkreilegung, Baudenkmal // **113** Münzgasse 3, Sanierung, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **114** Münzgasse 5, Sanierung Wohnbau, Baudenkmal // **115** Neutorstraße 1, renoviertes Luna-Kino, Fassade, Baudenkmal, gefördert // **116** Neutorstraße 3, Gaststätte und Wohnhaus // **117** Neutorstraße 4, Ladenumbau und Fassadengestaltung im Erdgeschoss, Baudenkmal // **118** Neutorstraße 8, renoviertes Geschäftshaus, Baudenkmal // **119** Neutorstraße 11, renoviertes Geschäftshaus // **120** Nördliche Mauerstraße 6, Gaststätte // **121** Nördliche Mauerstraße 8, Umbau und Modernisierung des Stadtmaueranbaus, Baudenkmal // **122** Nördliche Mauerstraße 10, Instandsetzung und Umbau des Mauerturmes, Baudenkmal, gefördert // **123** Nördliche Mauerstraße 13, Instandsetzung, gefördert // **124** Nördliche Mauerstraße 25, Umbau und Renovierung des Hauses, Baudenkmal, gefördert // **125** Nördliche Mauerstraße, Renovierung des Ausflussteges (Genietete Brücke), Baudenkmal, ausgezeichnet // **126** Nördliche Ringstraße 17a–17d, 17a + 17b, Neubau ETWohnanlage, ehem. Brauhausgelände, Abriss gefördert // **127** Nördliche Ringstraße 1c, Neubau Geschäftshaus // **128** Nördliche Ringstraße 3, Neubau Geschäftshaus // **129** Nördliche Ringstraße 9, Abbruch »Altes Feuerwehrhaus« Altstadtparkplatz, Abriss gefördert // **130** Nördliche Ringstraße 9, Umbau der ehem Stadtwerke zu Arch.büro und Galerie, Baudenkmal, ausgezeichnet // **131** Nördliche Ringstraße 13, Gutachten/Fassade, gefördert // **132** Nürnberger Straße, Sanierung Nürnberger Tor/Stadtmauer, Baudenkmal // **133** Nürnberger Straße 1, Ladenumbau mit Fassadenrenovierung, Baudenkmal, ausgezeichnet // **134** Nürnberger Straße 2, Ladenumbau »Brückla«, Baudenkmal, gefördert // **135** Nürnberger Straße 3, Wohn- und Geschäftshaus, Baudenkmal // **136** Nürnberger Straße 6/8, Neubau Wohn- und Geschäftshaus // **137** Nürnberger Straße 10, Gebäuderenovierung, Baudenkmal // **138** Nürnberger Straße 14, Gesamtmodernisierung, Baudenkmal, ausgezeichnet // **139** Nürnberger Straße 18, Gesamtrenovierung des Gebäudes (ETWohnanlage), Baudenkmal // **140** Nürnberger Straße 21, Fassade, gefördert // **141** Nürnberger Straße 23, Sanierung // **142** Nürnberger Straße 27, Fassade // **143** Nürnberger Straße 28, Neue Dachdeckung, Fenster, Fassadenrenovierung, Baudenkmal // **144** Nürnberger Straße 31, Fassade // **145** Nürnberger Straße 34 + 36, Renovierung Wohnhaus, Baudenkmal, Abriss, Gartengefördert // **146** Petzoldstraße 10, Umbau der Scheune in ein Wohnhaus // **147** Pfarrgasse 1, Innen- und Außenrenovierung mit DG Ausbau, Baudenkmal // **148** Pfarrgasse 2, Gesamtrenovierung // **149** Pfarrgasse 4, Neubau Wohn- und Geschäftshaus // **150** Pfarrgasse 12, Sanierung, gefördert // **151** Pinzenberg 3, Wohnhaus und Gaststätte, Baudenkmal // **152** Pinzenberg 7, Baudenkmal // **153** Pinzenberg 19, Sanierung // **154** Pinzenberg 23, Fassade, Baudenkmal, gefördert // **155** Pinzenberg 34, Fassade, gefördert // **156** Pinzenberg 36, Sanierung + Einbau von Wohng. (AWO) s. Hördlertorstr. 12/14, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **157** Rathausgasse 5, Geschäftshaus Reisebüro Kraus // **158** Rathausgasse 9, Neubau Bankgebäude 1969–71 // **159** Reichswaisenhausstraße 2, Sanierung Kindergarten, Baudenkmal, ausgezeichnet // **160** Rosenbergerstraße 3, Errichtung Neubau nach Abbruch // **161** Rosenbergerstraße 7, Läden, Fa. Frenzel // **162** Rosenbergerstraße 9, Abbruch Rückgebäude + Errichtung eines Neubaus, Abriss gefördert // **163** Rosenbergerstraße 11, Abbruch Rückgebäude + Errichtung eines Neubaus, Abriss gefördert // **164** Rosenbergerstraße 13, teilweiser Abbruch der Hofmauer, Abriss gefördert // **165** Rosenbergerstraße 15, Ladenumbau und Fassadenrenovierung // **166** Schulgasse 5, Sanierung, Baudenkmal, ausgezeichnet // **167** Schulgasse 7, Sanierung, ausgezeichnet, gefördert // **168** Schulgasse 11, Einbau einer Gaststätte und Fassadenrenovierung, Baudenkmal // **169** Schulgasse 15, Gesamtrenovierung des Gebäudes und DG-Ausbau, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **170** Silbergasse 1, Instandsetzung und Umbau, Baudenkmal, ausgezeichnet // **171** Silbergasse 2, Abbruch Rückgebäude, Abriss gefördert // **172** Spitalberg 3 + 5 + 7, Umbau zu Verlagsräumen SC Tagblatt und Druckerei // **173** Spitalberg 6, Ladeneinbau, Fassadenrenovierung Dachneudeckung, Baudenkmal // **174** Spitalberg 11, Gesamtmodernisierung, Baudenkmal, ausgezeichnet // **175** Spitalberg 15, Spitalkirche Außenrenovierung/Sakristei, Baudenkmal, ausgezeichnet // **176** Südliche Mauerstraße 3, Instandsetzung Stadtmauerturm (Dr. Engel), Baudenkmal // **177** Südliche Mauerstraße 6, Umbau einer Scheune zum Wohnhaus // **178** Südliche Mauerstraße 6a, Neubau Wohnhaus (Summa), Abriss gefördert // **179** Südliche Mauerstraße 11, Ehemalige Mälzerei, Umbau in ein Wohnhaus, Baudenkmal, ausgezeichnet // **180** Südliche Mauerstraße, Instandsetzung der Stadtmauerreste in diesem Bereich, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **181** Südliche Mauerstraße, Bau des Apothekergartens + Versetzen des Sansteinportals, Baudenkmal, gefördert // **182** Südliche Ringstraße 6, Neubau Wohn- und Ärztehaus // **183** Südliche Ringstraße 8, Außen- und Innenrenovierung + DG-Ausbau mit Neubau, Baudenkmal // **184** Südliche Ringstraße 10, Sanierung, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **185** Südliche Ringstraße 18, Fassade, gefördert // **186** Südliche Ringstraße 22, Umbau und Fassadenrenovierung, Baudenkmal // **187** Südliche Ringstraße 24 + 26, Bürgerhof: Verschiebung des Teehauses + Bau der TG, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **188** Südliche Ringstraße 24 + 26, Neubau Geschäftshaus // **189** Südliche Ringstraße 28, Fassade, Baudenkmal, gefördert // **190** Synagogengasse 6, Sanierung Synagoge, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **191** Synagogengasse 8 + 10, Sanierung, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **192** Wöhrwiese, Stadtmauer und Wehrgang, Baudenkmal, ausgezeichnet // **193** Wöhrwiese, Neubau Brücke über die Schwabach, 1985, Baudenkmal // **194** Wöhrwiese 4 + 4a, Wohnhaus, Gesamtrenovierung, Baudenkmal, ausgezeichnet // **195** Wöhrwiese 5, Wohnhaus, Gesamtrenovierung, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **196** Wöhrwiese 6, Neubau Wohnhaus // **197** Zöllnertorstraße 2, Gesamtrenovierung, Baudenkmal // **198** Zöllnertorstraße 3, Umbau + Einbau einer Fußgängerpassage // **199** Zöllnertorstraße 6, Gesamtrenov. und Umbau, Baudenkmal, ausgezeichnet, gefördert // **200** Zöllnertorstraße 9, Gesamtrenov. u. Umbau (ehem. Torwächterhaus), Baudenkmal // **201** Zöllnertorstraße 10, Fachwerkreilegung und Sandsteinverkl.im EG, Baudenkmal, ausgezeichnet.



Maßnahmenplan – Stand 2004

**Architekten, Planer, Restauratoren**

Abrie/Ev. ref. Kirche **15** // Appeltauer **45, 71, 88, 94, 99, 107, 136, 137, 163, 164, 177** // Appeltauer & Brandl **4, 184** // Beer, W. **198** // Beyer, Nbg **197, 200, 50** // Beyer/Rösner **92** // Derrer Wohnbau **183** // Dinkelmeyer **124** // DKB **134, 145** // Drieslein, R. **18, 44** // Bismark **168** // Jordan **80** // Priel **56** // Engelhardt **5, 14, 52** // Engelhardt/Wilcke **191** // Frank **6** // Giersch **17, 37** // Gosses, U. **170** // Gottlieb, G. **93, 99, 110, 165, 201** // Gsaenger/Giersch **195** // Hahner-Müller **81** // Heinrich **55** // Hochreuther **147** // Kehrback, G. **89, 41, 130** // Keim/Giersch/Restler // Klemm **11, 14, 34, 38, 48, 123, 139, 160, 196** // Klemm, Gg./Held **86** // Lemke/Wilcke **190** // Lemke, J. **28, 65, 100, 108, 109, 138, 141, 143, 146, 148, 179, 199** // LWS **7, 24, 33, 90, 91, 169, 171** // Öllermann **104** // Öllermann/Stolz **105** // Plgr. Hillegeist/Sipos, V./Pohlmann **156** // Projekt 4 // Puchner **25** // Rester/Wilcke **9, 37, 39** // Rogler **13, 102** // Rogler/Appeltauer **43, 77, 85, 173, 176, 186** // Rogler/Appeltauer/Stadt SC **46** // Schmatz **187** // Sipos, S. **95, 133** // Sipos, V. **0, 42, 51, 54, 70, 73, 75, 76, 79, 82, 84, 117, 121, 122, 126, 172, 174, 178** // Sipos, V./Appeltauer **72** // Sipos, V./Langhans **74** // Sipos, V./Thiele **63, 111** // Stadt SC-A31 **97** // Stadt SC-A31/A42 **175** // Stadt SC-A41 **125** // Stadt SC-A42 **132, 159, 180** // Stadt SC-A43 **192** // Stadt SC-A44 **129, 193** // Stadt SC-A44/A41 **64** // Studtrucker **115** // Thiele/Stadt SC-A41 **181** // Topos team/Thiele // von Winning // Wieprecht **87** // Wilcke **16, 83** // Winter, F. **158**.

**Mitarbeiter bei Stadt, Staat und Treuhänder, die die Altstadtsanierung Schwabach verantwortlich begleitet haben:**

**Regierung von Mittelfranken:** Konrad Ballheim, Erich Häußer, Rudolf Haller // **Stadt Schwabach:** Karl Heinz Meier, Wolfgang Janowiak, Volker Arnold, Wolf Dietrich Ehrhardt, Hans Werner Bakeberg, Klaus Ziegler, Kai Maier, Horst Kleinert, Jürgen Barthel, Siegfried Lauterbach, Simone Wenzl-Musch, Daniela Hoffmann, Werner Horneber, Thomas Sturm // **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:** Giulio Marano, Michael Mette, Florian Koch // **Treuhänder LWS/DKB:** Christian Walldorf, Helmut Steiner, Jörg Schwarz, Michaela Stähle, Ele Schöffthaler.

## Bildnachweis

Manfred Balbach (Hrsg.): 20, 41 // Bayer. Landesvermessungsamt: 54 // Reinhard Beck: 24 (2x), 25 (3x), 31 // Bertram GmbH: 1, 4, 18, 37 // Dieter Blase: Titelseite (9x), vordere Umschlaginnenseite, 1, 2 (3x), 3 (3x), 6, 7, 10, 13, 14 (2x), 15, 16 (4x), 17, 21 (2x), 23, 24, 25 (4x), 28, 31 (2x), 36 (3x), 37 (4x), 40, 45 (3x), 47 (2x), 48, 50 (2x), 51 // Brandl: 42 (2x) // Eric Deyerler: 24 // Direkt Park GmbH: 50 // DKB: 14, 18 (23x), 19, 31, 33, 36 (2x), 39, 42 (2x), hintere Umschlaginnenseite // Reiner Gerhard/Fotoclub SC: 31 (4x) // GfK: 15 // Clemens Heintl: Titelseite, 29 // Daniela Hoffmann: 46 (3x), 47 (2x) // Peter Hofmann: 26, 27 (23x) // Janowiak/Stadt SC: 28 // G. Kehrbach: 24, 26 // W. Kandel: 22 // Keim: 48 (2x) // Kulturamt SC: 48 // Helmut Lämmerrmann: 42 // Jürgen Lemke: 7, 10 (2x), 22 (3x), 27 // Mader: 5, 33 // Kai Maier: 6, 7 (2x), 8, 15 (2x), 20, 22 (2x), 23 (2x), 34, 35, 39, 41 (2x), 45 (3x), 46, 49, 50 // Claudia Mari: 17 // Birgit Nobis-Schrödel: 44 // Projekt 4: Titelseite, 40 (5x), 49 // Regierung von Mittelfranken: 58 // Helmut Rester: Titelseite, 8 (3x), 27 (2x) // Robert Rester: 8 (2x) // Sachße + Vogel: 43 // Sabine Schirmer: 14, 22 // Ele Schöffthaler: 45, 47 // Schönberger: 26, 30 (4x), 35 // SIN: 29, 52 // Veit Sipos: 44 // Büro Sipos: 38 (3x), 39 (2x), 41, 49 (2x), 53 // Joachim Sowiejka für LfD: 6, 7, 8, 10, 11 (2x), 13 (2x), 14, 29, 34, 35, 36 (2x), 39 // Stadt SC: 4 (2x), 12, 20 (4x), 30, 35 (2x), 39 // Stadt SC/Rogler & Appeltauer: 12 (2x) // Stadtarchiv SC: Titelseite, 14, 19 (3x), 22 // Stadtmanagement: 43 // Stadtwerke SC: 26 // Gil Swedek: 5 (3x), 16 (2x), 17 (2x), 18, 20 (2x), 29, 32 (3x), 33 (2x), 34 (2x), 35 (2x), 39, 43, 44 (3x), Umschlagrückseite // Gerhard Thiele: 51 // Thiele/Benoist: Titelseite (2x), 38, 41 (4x) // Topos team/Thiele: 48 // Topos team: 4 // Hubert Vogl: 43 // Wendisch & Wendisch: 4, 5 // Boris Wendisch: 47, Umschlagrückseite // G. Ch. Wilder: 39 (2x) // Wilhelm/Schwabacher Tagblatt: 9 (2x) // Klaus Ziegler: Titelseite, 9 (2x), 11 (3x), 12, 13, 18, 21, 36 (3x), 37, 41.

