

## ZUKUNFTSGEBIET HISTORISCHES NABBURG

## TIPPS FÜR HAUSEIGENTÜMER IN DEN SANIERUNGSGEBIETEN OBERSTADT UND UNTERSTADT

JETZT MIT  
DOPPELTEM  
FÖRDER-  
VOLUMEN\*

### Was ist ein Sanierungsgebiet?

Ein Sanierungsgebiet ist ein Bereich, der durch eine Satzung förmlich festgelegt wird, weil eine Sanierung als notwendig erachtet wurde und dieser Status im öffentlichen Interesse liegt. Auch für die Nabburger Sanierungsgebiete wurde dafür eine vorbereitenden Untersuchung erstellt. Diese förmliche Festlegung hat in der Oberstadt seit 1983 zahlreiche Umgestaltungen auf Straßen und Plätzen sowie private Maßnahmen nach sich gezogen.

Neben den öffentlich sichtbaren Projekten, welche die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Stadtkern verbessern, steht die Stadt Nabburg in ihren mittlerweile zwei Sanierungsgebieten Eigentümern und Bewohnern bei der **Sanierung** ihrer Gebäude, bei **Neubaumaßnahmen** und bei der **Gestaltung der Gärten und Höfe** zur Seite. Dazu zählt auch die Hilfe bei der **Mittelbeschaffung**.

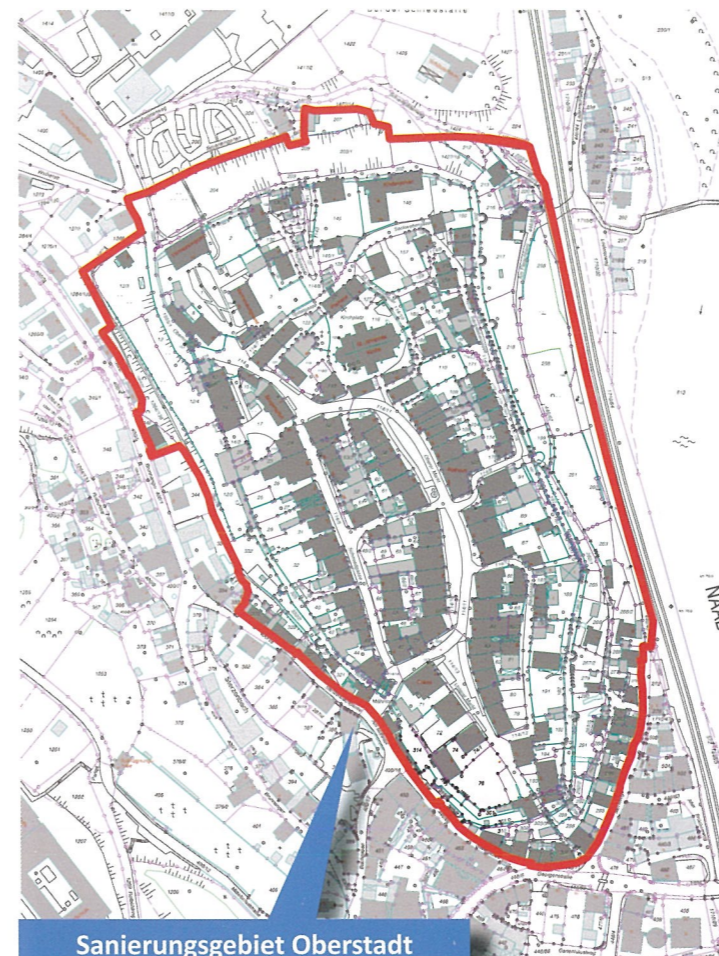
Die Stadt stellt zusammen mit Land und Bund bei umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhebliche **Mittel zur Verfügung** und wird dies auch - vorbehaltlich der Fördermittelbereitstellung - weiterhin tun.



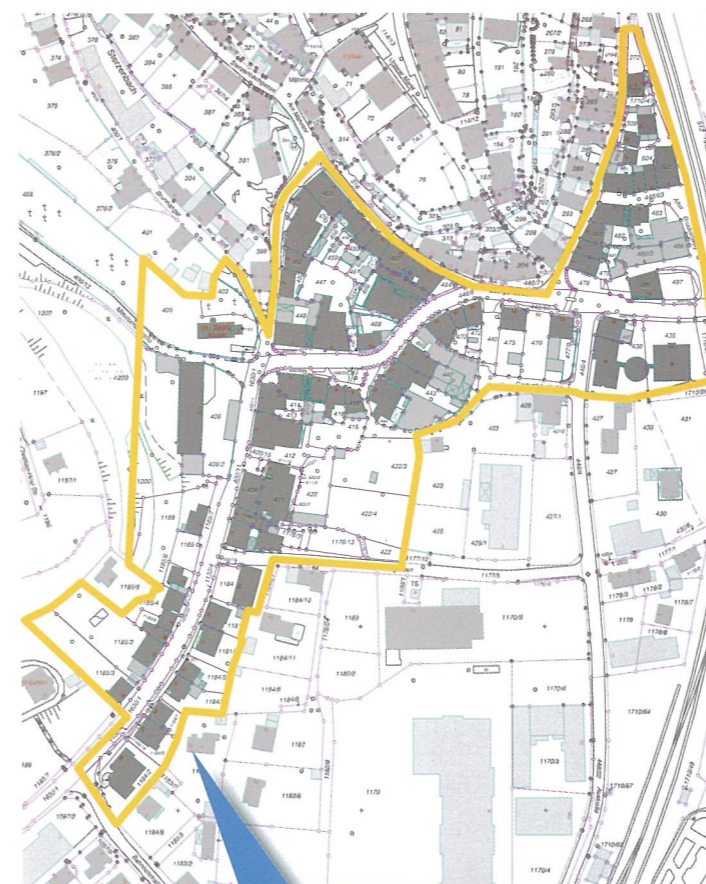
### Welche Sanierungsgebiete gibt es in Nabburg?

Mit den Sanierungsgebieten **Oberstadt** und **Unterstadt** ist nahezu der gesamte mittelalterliche Bereich der Stadt erfasst. Während in der Oberstadt bereits seit Jahrzehnten wertvolle Bausubstanz und einzigartige Straßen und Plätze baulich gesichert und in ihrer Funktion gestärkt wurden, soll nun in der Unterstadt in Zukunft ein ähnlicher Prozess stattfinden.

\* Die für private Sanierungen bereit gehaltenen kommunalen Fördermittel werden von 2015-2020 von bisher 25.000 €/Jahr auf **50.000 €/Jahr** erhöht. Ziel ist, dass möglichst viele private Baumaßnahmen unterstützt werden können.



Sanierungsgebiet Oberstadt  
wirksam seit 1983 Größe: ca. 11,8 ha



Sanierungsgebiet Unterstadt  
wirksam seit 2013, Größe: ca. 5 ha

### Ansprechpartner

Antragsberatung / Antragsstellung für private Zuschüsse

#### Stadt Nabburg Bauamt

Rathaus  
92507 Nabburg  
Telefon 09433-180  
hans.sorgenfrei@vg-nabburg.de

#### Sanierungsträger

Stadtbau Amberg GmbH  
Marstallgasse 4  
92224 Amberg  
Telefon: 09621-378-79  
Fax: 09621-378-59  
voith@stadtbau-amburg.de

#### Sanierungsberater Oberstadt

SBS Planungsgemeinschaft  
Ruffinstraße 16  
80637 München  
Telefon 089-161-297  
info@sbs-planungsgemeinschaft.de

#### Sanierungsberater Unterstadt

UmbauStadt GbR  
Brauhausgasse 17  
99423 Weimar  
Telefon 03643-80-84-32  
Fax: 03643-80-84-67  
wieler@umbaustadt.de

### Weitere Kontakte

Landratsamt Schwandorf  
**Untere Denkmalschutzbehörde**  
Wackersdorfer Straße 80  
92421 Schwandorf  
Telefon 09431-4710  
Fax 09431-471105  
Kreisheimatpfleger

Leo Berberich  
**Kreisheimatpfleger**  
Feistelholzstr. 56  
92533 Wernberg-Köblitz

Bayerisches Staatsministerium des  
Innern, für Bau und Verkehr



Gefördert mit  
Mitteln der Städtebauförderung



Konzept und Layout: UmbauStadt, Weimar  
Stand Mai 2015, Auflage: 500 Stück

## Ich wohne im Sanierungsgebiet. Was habe ich davon?

☞ Städtebauförderungsmittel können beantragt werden, wenn bei einer dringend notwendigen Modernisierung oder Instandsetzung eines in den beiden Sanierungsgebieten gelegenen Baudenkmals oder städtebaulich bedeutenden Gebäudes die entstehenden Kosten nicht durch die zu erwartenden Erträge des Gebäudes (z. B. Mieten, Pächterlöse) und andere Fördermittel (z. B. des sozialen Wohnungsbaus) gedeckt werden können (s. § 177 des Baugesetzbuch). Die nicht gedeckten Kosten werden „**unrentierliche Kosten**“ genannt. Finanzhilfen der Städtebauförderung werden nur nachrangig, d.h. wenn andere Förderungen nicht möglich sind, und unterstützend eingesetzt.

☞ Auch wenn umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht erforderlich sein sollten, werden private Bauherren bei ihrem Bemühen um gestalterische Verbesserungen und Anpassungen an das Erscheinungsbild der Stadt, im Sinne der geltenden **Gestaltungssatzung**, mit Hilfe eines **kommunalen Förderungsprogramms** unterstützt.

☞ In diesem Zusammenhang wird auf die Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) hingewiesen. Danach können Aufwendungen für Baumaßnahmen (Herstellungsaufwand und Erhaltungsaufwand) **steuerlich abgeschrieben** werden.

## Was wird noch gefördert?

Weitere Förderungen sind auch in Nabburg möglich. Auskünfte dazu erhalten Sie von den beauftragten Fachleuten und vom Bauamt der Stadt Nabburg. Dazu zählen u.a.:

☞ Zuschüsse für **altersgerechten Umbau** durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW (Zuschuss 455)

☞ KfW-Zuschüsse für Investitionen, Planung und Baubegleitung bei **energieeffizienter Sanierung** (Zuschüsse 430, 431)

☞ **Wohnungsbauförderung** im Bayerischen Wohnungsbauprogramm und Zinsverbilligungsprogramm

Die mit einem ➡ gekennzeichneten Dokumente sind unter [www.nabburg.de](http://www.nabburg.de) online abrufbar.

## Welche Regeln gelten beim Bauen im Sanierungsgebiet?

Damit der Charakter der historischen Altstadt von Naburg erhalten bleibt, gibt es mit der **Gestaltungssatzung** ein verbindliches Regelwerk. Eine Gestaltungssatzung verfolgt das Ziel, für alle bauwilligen Eigentümer in einem „Satzungsbereich“, d.h. in unserem Fall im **Sanierungsgebiet Oberstadt**, gleiche Rechte festzulegen und eine gleiche Rücksichtnahme vor dem historischen Baubestand abzuverlangen. Die Gestaltungssatzung wird immer wieder den sich wandelnden Bedürfnissen angepasst.



Im **Sanierungsgebiet Unterstadt** ist Voraussetzung für eine Förderung, dass die Vorgaben des städtebaulichen Beraters eingehalten werden (Einzelfallberatung mit schriftlichem Beratungsprotokoll). Die Gestaltungssatzung wird hier als **Orientierung** und **Empfehlungsinstrument** angewendet.



## Ich will eine Förderung für eine Sanierungsmaßnahme. Wie gehe ich vor?

Hat ein Bauwilliger die Absicht, bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen öffentliche Mittel in Anspruch zu nehmen, kommt im Rahmen der Altstadtsanierung folgender Ablauf in Gang:

**1 Antragsberatung:** Erste Ortsbesichtigung mit dem Sanierungsträger/Stadtplaner und Eigentümer. Sanierungsträger und Stadtplaner stellen die städtischen Planungen dar, beurteilen die Absichten des Eigentümers und beraten über grundsätzliche Möglichkeiten der Förderung.

Dies enthält auch eine **kostenlose** und unverbindliche **Beratung** durch Sanierungsträger und **Sanierungsberater**, d.h. von der Stadt beauftragte Finanzierungsexperten und Planer.

### Dabei geht es in der Regel um folgende Fragen:

- Liegt das Objekt innerhalb des Sanierungsgebietes, eines Bebauungsplangebietes?
- Gilt die Gestaltungssatzung u.a.?
- Handelt es sich um Sanierung oder Neubau, Raumbeschaffung oder Fassadenrenovierung?
- Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?
- Wie können Städtebauförderungsmittel, die Mittel des sozialen Wohnungsbaus oder das Bayerische Modernisierungsprogramm genutzt werden?

★ Bei **denkmalgeschützten Gebäuden** sind frühzeitig das Landratsamt (Untere Denkmalschutzbehörde) oder der Kreisheimatpfleger einzuschalten. Dabei wird geprüft, ob und welche Voruntersuchungen, ein Aufmaß, eine Befund- und Tragwerksuntersuchung oder ein Raumbuch erforderlich und welche Zuschüsse möglich sind. Sind Voruntersuchungen durchzuführen, werden diese in Abstimmung an einen Architekten/Restaurator u.a. in Auftrag gegeben.

**2** Erst dann beauftragt der Eigentümer einen Architekten, der erste Planungsskizzen oder einen **Vorentwurf** erstellt und die voraussichtlichen **Kosten** schätzt.

**3** Diese Planungen sind die Grundlage, auf der die Pläne auf Übereinstimmung mit den Sanierungsabsichten, der Gestaltungssatzung, den Förderrichtlinien und den städtischen Planungen überprüft werden und die Frage geklärt wird, ob das Objekt in der vorliegenden Form gefördert werden kann.

**4** Zuletzt sind die **Absichten der Stadt** einzuholen, ob sie ihrerseits Mittel zur Verfügung stellt, ob die Maßnah-

me in das Jahresprogramm passt und/oder ob die Stadt irgendwelche Auflagen macht (z. B. Stellplatzabläse).

! **Damit ist der Weg frei für die weitere Planung und die Baueingabe.**

**5** Nun ist der **Antrag auf Sanierungsförderung** zu stellen. Die Stadt Nabburg schlägt dann einen Sanierungssatz vor, der im kommunalen Förderprogramm eine **max. Förderung bei 30%** der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) vorsieht. Weitere Informationen im **kommunalen Förderungsprogramm**.

**6** Der Sanierungsträger stellt dann einen Antrag bei der Regierung der Oberpfalz. Durch die Stadt Nabburg wird eine Zustimmung zum Maßnahmenbeginn erteilt.

**7 Abschluss eines Sanierungsvertrages** zwischen Bauherr und der Stadt Nabburg (mit Angaben u.a. zu Gestaltung, Kosten, energetischen Zielen, Förderung und Förderbindung). Dann sind die Voraussetzungen zum **Beginn der Maßnahme** geschaffen.

! **Das Verfahren von der Erstberatung bis zum Beginn der Maßnahme dauert ca. 8-10 Wochen.**

★ Auch bei **Sanierungen ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln**, bei Neubauten, bei gestalterischen und baulichen Verbesserungen an Gebäuden und bei Neugestaltung von Höfen und Gärten sind in jedem Fall rechtzeitig die Stadt, der Sanierungsträger/Stadtplaner, das Landratsamt oder gegebenenfalls andere Behörden einzuschalten.

**8** Die Rechnungen werden vom Bauherren beglichen. Zum **Verwendungsnachweis** dienen Rechnungsnachweise und eine Fotodokumentation.

**9** Nach Beendigung der Maßnahme werden die **Unterlagen** durch den Sanierungsträger dahingehend **geprüft**, ob die Maßnahme dem Sanierungsvertrag entspricht.

**10** Dann werden die **Fördermittel** ausbezahlt.



Weitere Informationen sind unter [www.nabburg.de](http://www.nabburg.de) online abrufbar