

# Sanierung und Aufwertung Stadt Arzberg

**AKTUALISIERT  
2024**

Fortschreibung Gestaltungsfibel

Leerstandskartierung

Kommunales Förderprogramm

Information zur Sonderabschreibung





# Sanierung und Aufwertung Stadt Arzberg

Fortschreibung Gestaltungsfibel  
Leerstandskartierung  
Kommunales Förderprogramm  
Information zur Sonderabschreibung

Aktualisiert 2024

## Stadtumbau in Arzberg | Sanierung und Aufwertung

Betreut und gefördert durch die Regierung von Oberfranken mit Finanzhilfen aus dem Bund/  
Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil III - Stadtumbau West



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



AUFTRAGGEBER UND HERAUSGEBER:



Stadt Arzberg  
Stadtverwaltung  
Friedrich-Ebert-Straße 6  
95659 Arzberg

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER:

**UmbauStadt**

Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

www.umbaustadt.de  
mail@umbaustadt.de

Büro Berlin:  
Eislebener Str. 6  
10789 Berlin  
Tel.: 030 - 8916706  
Fax: 030 - 8913894

BEARBEITER:

Rico Emge  
Sophie Mélix  
Leon Legeland

GRAFIK:

UmbauStadt GbR

ABBILDUNGEN, DARSTELLUNG, FOTOS UND PLÄNE:

Soweit nicht anders vermerkt, liegt die Urheberschaft und das Urheberrecht aller  
Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne beim Büro UmbauStadt.

Kartengrundlagen und Luftbilder:  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

UmbauStadt GbR 2018



Aktualisiert durch UmbauStadt PartGmbH März 2024  
Bearbeitet durch Rico Emge, Clemens Abert, Nora M. Kokert

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass und Ziel	2
1.2	Geltungsbereich	2
1.3	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets 2024	2
<b>2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b> .....	<b>4</b>
2.1	Städtebauliche Entwicklung	4
2.2	Denkmalpflege	4
2.3	Haus- und Grundstückstypen	6
2.4	Leerstände	8
<b>3</b>	<b>GESTALTUNGS- UND SANIERUNGSHINWEISE</b> .....	<b>10</b>
3.1	Gestaltungselemente Gebäude	10
3.2	Gestaltungselemente Freiräume	15
<b>4</b>	<b>KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM</b> .....	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>UMSETZUNGSBEISPIELE</b> .....	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>SONDERABSCHREIBUNG</b> .....	<b>26</b>

# 1

# EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG

## 1.1 ANLASS UND ZIEL



Titelbild der Gestaltungsfibel von 2003. (Kuchenreuther, Böhringer, Stromer, Plass)

Die Stadt Arzberg ist seit vielen Jahren aktiv in der Sanierung und Aufwertung des Stadtbilds tätig. Mit der Erarbeitung einer Gestaltungsfibel und einem entsprechenden kommunalen Förderprogramm im Jahr 2003 hat die Stadt deutlich gemacht, dass sie eine lebens- und liebenswerte Stadt bewahren und fördern möchte. Mit der Ausweisung des neuen Sanierungsgebiets II, veränderter Rahmenbedingungen und der Aufstellung neuer Förderprogramme ist die Stadt Arzberg gefordert, die Gestaltungsfibel und das kommunale Förderprogramm zu aktualisieren bzw. zu ergänzen. Die vorliegende Broschüre aktualisiert zum einen die Gestaltungsfibel und stellt das neue Förderprogramm dar, zum anderen werden die derzeitigen Leerstände in der Arzberger Innenstadt dargestellt und Informationen zu Sonderabschreibung bei Modernisierungs- und Instandsetzungskosten präsentiert.

Mit der Ergänzung der Gestaltungsfibel von 2003 und dem neuen kommunalen Förderprogramm verfolgt die Stadt Arzberg das Ziel, die Lebensqualität und das Stadtbild von Arzberg nachhaltig zu verbessern. Die Innenstadt soll als attraktives Wohn- und Geschäftsquartier erhalten, aber auch weiter qualifiziert werden. Die Gestaltungsfibel soll in diesem Zusammenhang sowohl die Stadtverwaltung als auch Privateigentümer bei Sanierungsvorhaben beratend unterstützen. Die Fibel stellt zudem einen baulichen und ästhetischen Anspruch sicher und gibt inhaltliche Hilfestellungen. Neben den fachlichen Ratschlägen der Fibel unterstützt ein kommunales Förderprogramm durch finanzielle Zuschüsse die Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen.

## 1.2 GELTUNGSBEREICH

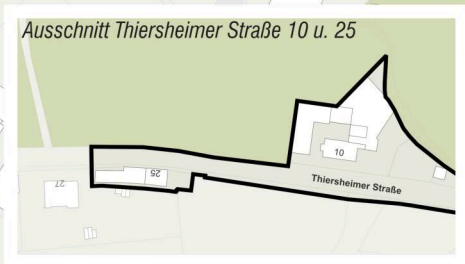
Die nebenstehende Karte (Abbildung 1) zeigt den Geltungsbereich der aktualisierten Gestaltungsfibel und des kommunalen Förderprogramms. Der Geltungsbereich entspricht dem neu festgesetzten Sanierungsgebiet „Erweiterte Innenstadt“. In diesem Geltungsbereichen haben Eigentümer von Immobilien Anspruch auf finanzielle Unterstützung bei Sanierungsvorhaben, wenn diese im Einklang mit der Gestaltungsfibel und deren Vorgaben entsprechend durchgeführt werden. Auch die Möglichkeit der Sonderabschreibung von Modernisierungs- und Instandhaltungskosten ist für Haus- und Wohnungseigentümer in diesem Bereich möglich.

## 1.3 FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETS 2024

Mit Festsetzung des neuen Sanierungsgebiets „Erweiterte Innenstadt“ und Aktualisierung der Richtlinien des kommunalen Förderprogramms auf die neue Kulisse im Januar 2024 wurde die vorliegende Broschüre aktualisiert. Die Inhalte und Sanierungsziele bleiben unberührt, lediglich die Kulisse des Sanierungsgebiets wird aktualisiert. Anpassungen wurden durch die Blaufärbung kenntlich gemacht.

AKTUALISIERT  
2024

1 Umgriff des Sanierungsgebiets  
„Erweiterte Innenstadt“



# 2

## BESTANDSAUFNAHME

\* Abschnitte der Kapitel 2 und 3 sind der Gestaltungsfibel von 2003 entnommen, da diese Abschnitte weiterhin relevant sind. Autoren dieser Fibel waren die Landschaftsarchitekten Raimund Böhlinger und Michael Strömer sowie die Architekten Peter Kuchenreuther und Gerhard Plass. [Diese liegt weiterhin offen bei der Stadt Arzberg aus.](#)

### 2.1 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Die erste dörfliche Entwicklung von Arzberg wird in der Gegend des heutigen Marktplatzes vermutet. Von hier aus vergrößerte sich der Ort im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs, bedingt durch den Bergbau, im 14. Jahrhundert zwischen Flitterbach und Kirchberg Richtung Süd-Osten, also in das Gebiet der heutigen Kernstadt. Auch heute noch ist der aus dem Mittelalter herrührende städtebauliche Typus der Blockbebauung mit Innenhöfen hier anzutreffen. Am Kirchberg wandelt sich die Bebauung aufgrund der topografischen Situation zu einer Zeilenbebauung. Auch in anderen Teilen des Stadtgebietes, beispielsweise zwischen Rathausstraße und Flitterbach, sind Zeilenbebauungen mit rückwärtigen Privatgärten vorhanden.

Bereits vor 1600 kam es zu einer Ausdehnung des Siedlungsgebietes über die Rösslau. Insbesondere durch den Bahnanschluss und die Entwicklung zur Porzellanstadt weitete sich die Stadt auch Richtung Röthenbach, Schlottenhof und am Bahnhof aus. Die damalige industrielle Bedeutung als Arbeiterstadt mit florierenden Industrien und wohlhabenden Fabrikanten ist noch heute im Stadtbild erkennbar. Ein städtebauliches Zeichen dieses industriellen Wohlstands sind die freistehenden Stadtvillen.

### 2.2 DENKMALPFLEGE

Die historische Bausubstanz einer Stadt bildet das Grundgerüst, auf das alle Neuerungen und Veränderungen reagieren müssen. Ziel der Denkmalpflege ist es, über die Bewahrung einzelner, geschichtlich bedeutsamer Gebäude und Gebäudeteile hinaus die Unverwechselbarkeit der Stadt in ihrer eigenen Geschichte und mit ihrem eigenen „Gesicht“ in der Auseinandersetzung mit den aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu bewahren und zu stärken. Die verbreitete Meinung, dass der Denkmalschutz nur Restriktionen mit sich bringt, ist deshalb ein Vorurteil. Die Denkmalpflege ist mitverantwortlich für die Lebensqualität in der Stadt und hat über die aktuelle wirtschaftliche Situation und Modeerscheinungen hinaus die geschichtliche Bedeutung im Blick.

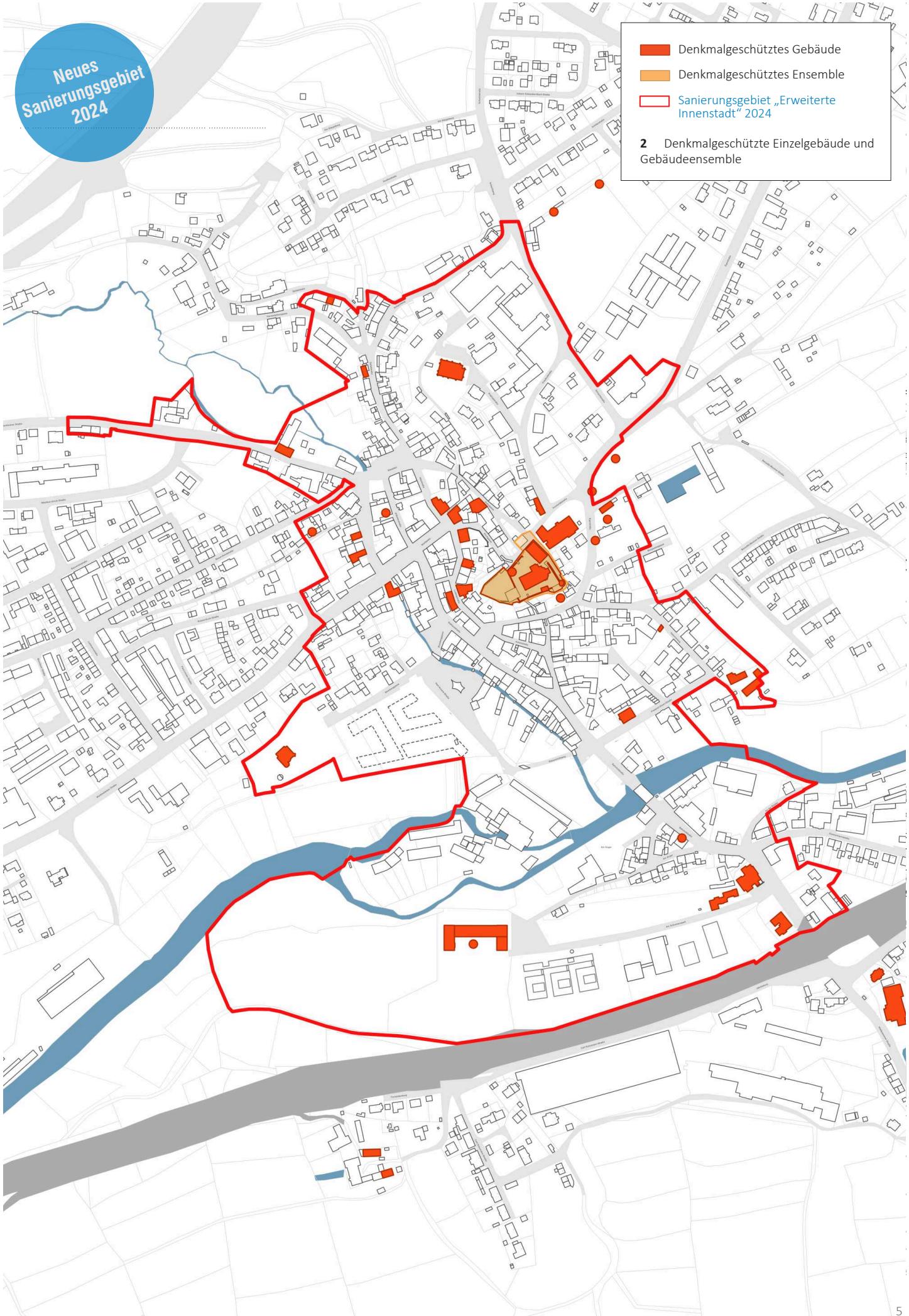
Die Gestaltungsfibel bzw. das kommunale Förderprogramm und die Denkmalpflege verfolgen somit ähnliche Ziele und ergänzen sich. Gebäude und Freianlagen, die in Arzberg ganz oder in Teilen unter Denkmalschutz stehen, sind in der nebenstehenden Karte dargestellt. Bei Veränderungen an diesen Baudenkmalern ist grundsätzlich die fachliche Zustimmung der Denkmalpflege einzuholen. Für Arzberg ist dabei die Untere Denkmalpflegebehörde am Landratsamt Wunsiedel zuständig. Die denkmalrechtlich Erlaubnis ist wesentliche Voraussetzung für die Förderfähigkeit im Rahmen des Sanierungsprogramms. In der Gestaltungsfibel werden keine denkmalpflegerischen Detailfragen erörtert. Die Abstimmung der individuellen Vorstellung des Eigentümers mit den Beurteilungskriterien der Denkmalpflege und des Sanierungsprogramms erfolgt in den Beratungsgesprächen, die die Stadt Arzberg im Rahmen des Förderprogramms den Eigentümern kostenfrei anbietet.



Neues  
Sanierungsgebiet  
2024

- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Denkmalgeschütztes Ensemble
- Sanierungsgebiet „Erweiterte Innenstadt“ 2024

2 Denkmalgeschützte Einzelgebäude und Gebäudeensemble



## 2.3 HAUS- UND GRUNDSTÜCKSTYPEN

Die Innenstadt von Arzberg besteht aus verschiedenen historisch gewachsenen und teilweise topografisch bedingten Haus- und Grundstückstypen. Diese prägen das Stadtbild, formen Sichtachsen und definieren wichtige Orientierungspunkte. Dabei formen Gebäude und Freiräume eine unzertrennliche Einheit. Daher sollten Eigentümer von Grundstücken dahingehend sensibilisiert werden. Die einzelnen Grundstückstypen werden im Folgenden vorgestellt und auf der nebenstehenden Karte verortet. Einerseits kann somit eine mögliche bauliche Entwicklung aufgezeigt werden, andererseits die Abwägung über mögliche Abbruchmaßnahmen vor dem Hintergrund der stadtbildprägenden Gebäudetypologien abgewägt werden.

### DER BLOCK

Diese auf das Mittelalter zurückgehende städtebauliche Struktur findet sich vorrangig um den historischen Marktplatz. Die geschlossene Blockbebauung bietet die Möglichkeit einer konsequenten sozialräumlichen Ordnung: Zur Straße hin öffentlich, zum Innenhof die privaten Freiräume. Durch den Abbruch von störenden Nebengebäuden sowie die Entkernung der Höfe lassen sich qualitätvolle Freibereiche entwickeln.



### DIE ZEILE

Die Zeilenbebauung ist annähernd mit dem klassischen Reihenhaustyp gleichzusetzen. Die Erschließung findet konsequent auf der Straßenseite statt, die privaten Freibereiche richten sich zur abgewandten Seite. Hier ist besonders darauf zu achten, dass die Abschirmung zur Öffentlichkeit und zum Nachbarn richtig ausgebildet ist, um die Privatheit zu gewährleisten.



### DER HANG

Bedingt durch die topografische Situation lässt sich eine weitere, der Zeilenbebauung baulich entsprechende Typologie feststellen. Bei diesem Grundstückstyp liegen die privaten Gärten aufgrund der Hanglage ein bis zwei Geschosse höher. Durch die Einebnung von Freiflächen lassen sich gut nutzbare und reizvolle Stadtnischen entwickeln, die sich an die topografische Situation anpassen.



### DIE VILLA

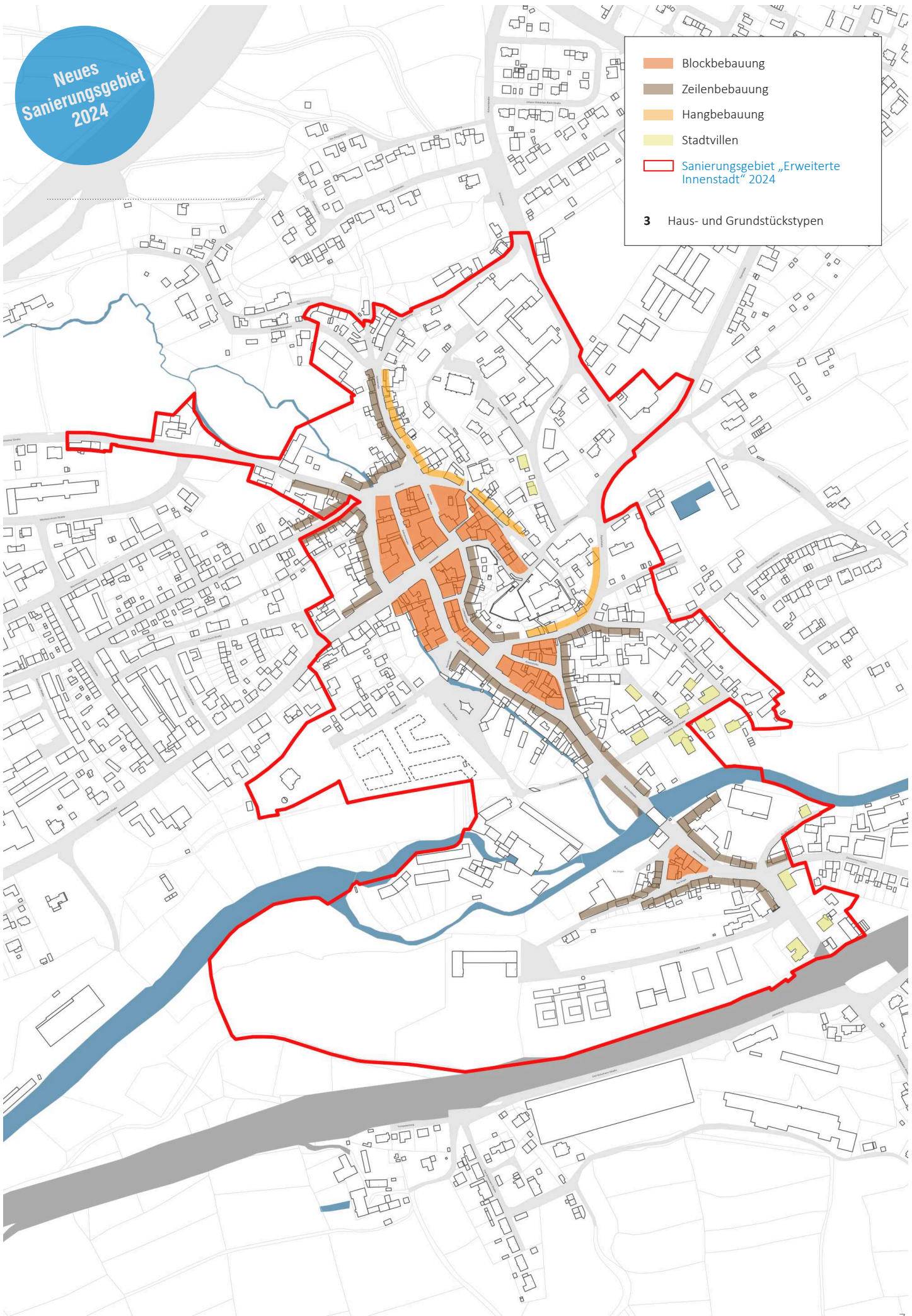
Die fortschreitende Stadterweiterung hat auch im Kerngebiet von Arzberg die freistehende Stadtvilla hervorgebracht. Bei dieser städtebaulichen Anordnung sollte darauf geachtet werden, öffentliche und private Freibereiche durch eine differenzierte Ausbildung von Übergängen zu ordnen.



Neues  
Sanierungsgebiet  
2024

- Blockbebauung
- Zeilenbebauung
- Hangbebauung
- Stadtvillen
- Sanierungsgebiet „Erweiterte Innenstadt“ 2024

3 Haus- und Grundstückstypen



## 2.4 LEERSTÄNDE

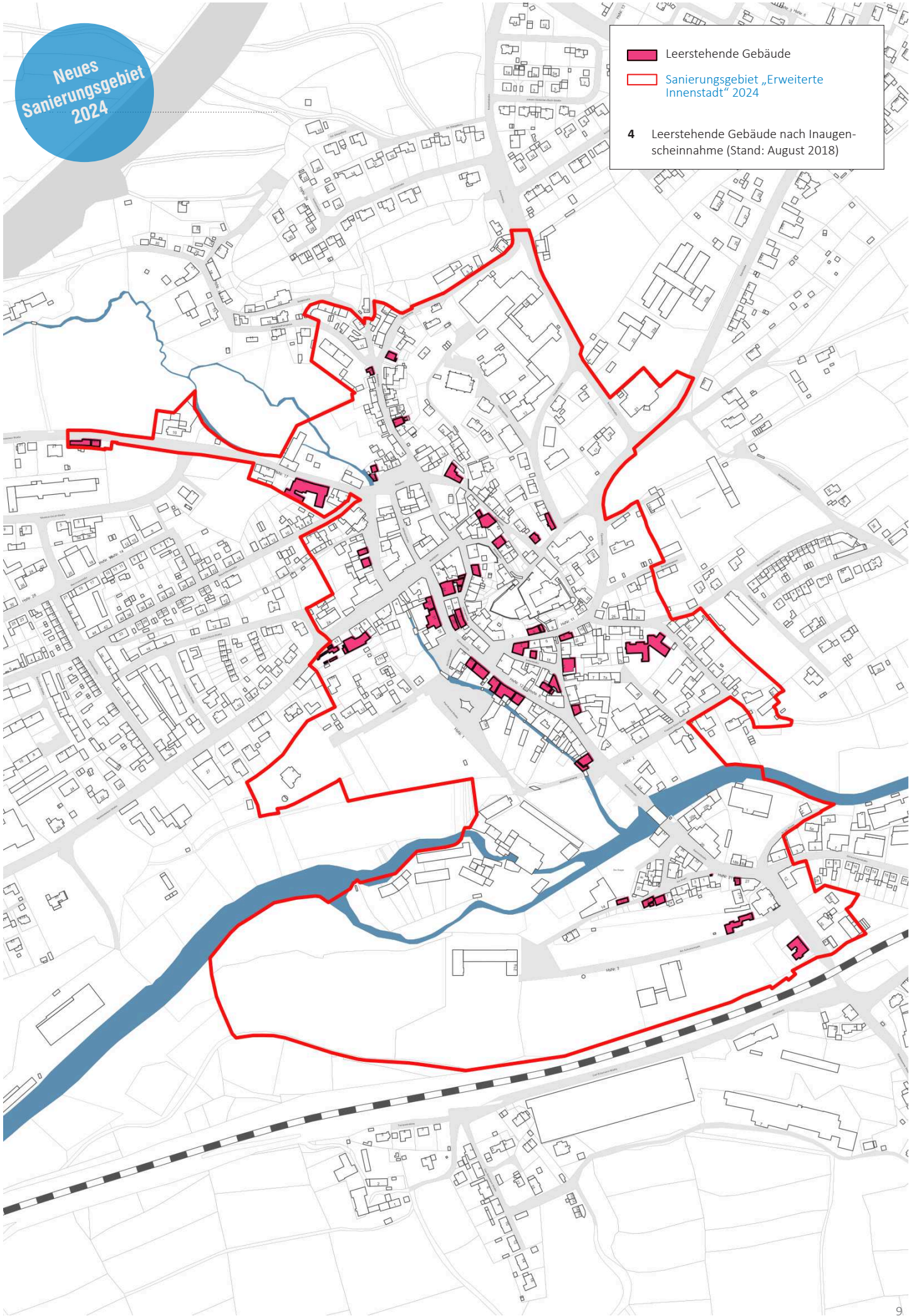
Die Einwohnerverluste der vergangenen zwei Dekaden haben insbesondere im Ortszentrum von Arzberg zu Leerständen in Wohnungen geführt. Darüber hinaus führen die Entwicklungen im Einzelhandel mit einem zunehmenden Wachstum des Onlinehandels sowie dem Rückgang von inhabergeführten, kleinflächigen Geschäften zu einer Vielzahl von Leerständen in ehemaligen Ladenlokalen und Erdgeschosszonen. Die nebenstehende Karte verortet sowohl leerstehende Gebäude, als auch Gebäude in denen das Erdgeschoss leer steht. Sie basiert auf einer Begehung im August 2017. Durch Wanderungs- oder Sterbeverluste frei werdende Wohnungen bzw. Häuser können nicht immer direkt in den Wohnungsmarkt zurückgeführt werden. Zusätzlich führen auch fertig gestellte Neubauwohnungen zu einer Verlagerung von der Nutzung von Bestandsimmobilien hin zum Bezug von Neubauobjekten. Dies kann zu weiteren Leerständen führen.



Neues  
Sanierungsgebiet  
2024

- Leerstehende Gebäude
- Sanierungsgebiet „Erweiterte Innenstadt“ 2024

4 Leerstehende Gebäude nach Inaugenscheinnahme (Stand: August 2018)



# 3

## GESTALTUNGS- UND SANIERUNGSHINWEISE

Aufbauend auf die vorhandene Gestaltungsfibel von 2003 widmet sich auch die vorliegende Broschüre den Baukörpern, also Dächern, Dachaufbauten, Fassaden, Fenstern und Türen sowie den Freiräumen, also Toren, Durchgängen, Vorhöfen, Eingangsbereichen, Innenhöfen, Dachgärten, Einfriedungen, Gärten und Nebengebäuden. Dabei werden einzelne Gestaltungshinweise und Analysekapitel, die weiterhin Gültigkeit haben, der alten Fibel entnommen oder es wird auf entsprechende Passagen verwiesen. Ergänzend werden in dieser Gestaltungsfibel Sanierungsmaßnahmen im Inneren der Gebäude behandelt und durch das entsprechende Sanierungsprogramm gefördert. In dieser Fibel werden die einzelnen Gestaltungselemente mit Beispielfotos veranschaulicht. Dabei werden schlechte Gestaltungsbeispiele in schwarz-weiß, gute Beispiele in Farbe gezeigt. Weitere Ausführungen, Illustrationen und Beschreibungen finden sich in der Gestaltungsfibel von 2003.

### 3.1 GESTALTUNGSELEMENTE GEBÄUDE

Das folgende Kapitel widmet sich den Gestaltungselementen von Gebäuden. Neben der Form und Ausrichtung der Baukörper werden die einzelnen Elemente wie Dächer, Dachaufbauten, Fassaden, Schaufenster, Werbeanlagen, Fenster, Türen und Gebäudedetails beschrieben. In weiten Teilen basiert das Kapitel auf der Gestaltungsfibel von 2003, welche inhaltlich weiterhin Relevanz hat. In dieser Fibel werden die einzelnen Elemente lediglich kurz beschrieben.

#### BAUKÖRPER

Die topografische Situation der Arzberger Ortsmitte sollte bei der Ausformulierung von Baukörpern berücksichtigt werden. Am Hang sollten traufständige Gebäude bevorzugt werden. Sie fügen sich in die Hanglage ein und das Dach ist das bestimmende Element, während giebelständige Gebäude der Topografie entgegen stehen. Neben der topografischen Situation sollte die historische Parzellenstruktur berücksichtigt werden. Bei durch Addition von Gebäuden, Anbauten oder neuen Nutzungen entstandenen größeren Gebäudeformen empfiehlt es sich, die historischen Parzellen nachzuempfinden. Dies gilt für Höhe und Breite der Gebäude. Zudem sollten Anbauten nur zum Hofraum hin erfolgen sowie störende Nebengebäude rückgebaut werden, um das harmonische Bild der Baukörper wiederherzustellen.



## DÄCHER

Die Dachlandschaft von Arzberg ist geprägt von einem ruhigen und geschlossenen Ensemble von steilen, mit Naturschiefer gedeckten Satteldächern. Dieses Ortsbild gilt es zu schützen. Flachdächer sollten vermieden werden, können jedoch in besonderen Fällen als Neubaukörper in begrünter Form ausgeführt und zusätzlich als Dachterrasse genutzt werden. Größere Dachüberstände sollten im Hinblick auf die traditionelle Bauweise des Sparrendachstuhls vermieden werden. Satteldächer sollten als steiles Dach mit Winkeln zwischen 45° und 55° ausgeführt werden. Die Neigung von Pultdachbauten ist nicht flacher als 15° zu gestalten. Bei Walmdächern ist eine geringere Dachneigung zwischen 30° und 40° möglich. Ein Großteil der Häuser ist mit dem regionalen Baustoff Schiefer gedeckt. Um den harmonischen Gesamteindruck der Altstadt zu bewahren, gilt die dunkle Dacheindeckung, z.B. mit Schiefer, als richtungsweisend. Blecheindeckungen sind nur bei Nebengebäuden in Betracht zu ziehen.



## DACHAUFBAUTEN

Die historisch gewachsene Dachlandschaft wird zunehmend von überdimensionalen Dachaufbauten zerstört. Damit die Charakteristik der ruhigen zusammenhängenden Dachlandschaft nicht zerstört wird, ist darauf zu achten, dass Dachaufbauten möglichst zurückhaltend und mit der Fassadengestaltung und Dachdeckung harmonisierend errichtet werden. Die Belichtung des Dachraums sollte möglichst über die Giebelseite erfolgen. Ist dies nicht möglich, so wird empfohlen, möglichst kleine, einzelne Gauben aufzubringen. Die Fenster der Dachaufbauten sollten dabei kleiner als die Fenster der Fassade sein. Kamine sollten möglichst in der Mitte des Hauses angebracht und das Anbringen an Außenwänden vermieden werden. Fernsehantennen und Satellitenschüsseln sollten, wenn möglich, durch Kabelanschlüsse ersetzt werden und sich anderenfalls farblich dem Dach anpassen. Rinnen und Fallrohre sollten aus Kupfer oder Zinkblech gefertigt werden. Kunststoffrinnen entsprechen nicht den Gestaltungsrichtlinien.



## FASSADEN

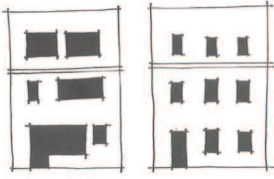


Illustration für unharmonische Fassadengliederung (links) gegenüber symmetrischer Fassadenordnung (rechts).

Quelle: Gestaltungsfibel 2003, S.22

Die Fassaden tragen wesentlich zum städtischen Erscheinungsbild bei. An der Breite und Höhe einer Hausansicht lässt sich die Parzellenstruktur der Stadt nachvollziehen. Bei Neubauten, aber auch beim Rückbau, sollte dieser Rhythmus von Breite und Höhe der Fassaden berücksichtigt werden, der sich von der historischen Parzellenstruktur ableitet. Darüber hinaus muss bei Wandöffnungen durch die Verwendung einheitlicher Fensterformate ein harmonisches Gesamtbild der Fassade sichergestellt werden. Die Fenster sollten untereinander in Beziehung gesetzt und nach bestimmten Gestaltungsregeln wie Achse, Symmetrie, Raster und Rhythmus angeordnet werden. Ausnahmen von der Übereinanderstellung der Fenster bedürfen einer guten Gestaltung. Außerdem sollten Dachgauben sowohl die Position in der Dachfläche als auch die Lage der darunterliegenden Fenster berücksichtigen.



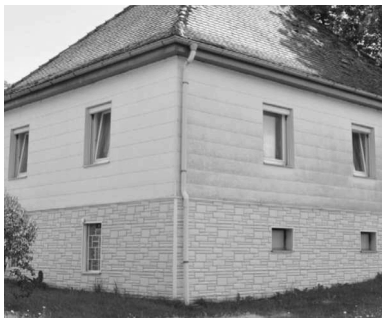
## FASSADENGLIEDERUNG

Das Erscheinungsbild einer Hauswand kann neben den Wandöffnungen durch eine Reihe von weiteren Elementen wie Traufe, Fenstergewände, Sockel, Gesimse und Balkone gegliedert werden. Eine durchlaufende Linie bei Sockel oder Traufe führt zu einer klaren und deutlichen Ablesbarkeit des Straßenraums. Der Sockel sollte eine Höhe von 50cm nicht überschreiten und einer durchlaufenden Linie folgen. Abgetrepte Sockellinien sowie die waagerechte Ausbildung und damit stark unterschiedliche Höhe des Sockels bei steigendem Straßenverlauf sind zu vermeiden. Bauliche Missstände wie erdgeschoss hohe Wandverkleidungen und Sockelverblendungen aus Keramik, Kunststoff, Faserzementplatten oder Blech sind rückzubauen. Bei Balkonen sollten die ortsüblichen filigranen Eisenkonstruktionen für Geländer verwendet werden. Von einer Anbringung neuer Balkone zum öffentlichen Straßenraum hin ist abzusehen.



## FASSADENMATERIALIEN

Bei der Auswahl von Fassadenmaterialien sollte es eine Rückbesinnung auf die regionalen Baustoffe Putz, Holz, Werkstein und Schiefer geben. Die Verkleidung von Dellen, Rissen oder anderen baulichen Missständen durch vorgeblendete Fassaden aus z.B Fliesen, Eternit, Kunststoff oder Blech sollte rückgebaut bzw. verhindert werden. Bei der Farbauswahl für Hauswände sind Farben auf Kalk- oder Mineralbasis zu empfehlen. Angeraten wird, Farben nicht in ihren reinen Tönen zu verwenden, sondern in fein abgestimmten Helligkeits- und Grautönungen. Die Farbgebung einzelner Gebäude sollte auf den gesamten Straßenzug abgestimmt werden. Fassadengliedernde Elemente sollten farblich weiß oder grau, jedenfalls heller als die Grundfarbe abgesetzt werden.



## SCHAUFENSTER, WERBEANLAGEN

Auch bei einer gewerblichen Nutzung der Erdgeschosszone gilt es, ein harmonisches und einheitliches Bild der Fassade zu gewährleisten. Überdimensionierte Öffnungen oder erdgeschoss hohe Verkleidungen sollten verhindert und Einzelöffnungen mit zwischenliegenden Pfeilern bevorzugt werden. Werbeanlagen sollten sich auf die Erdgeschosszone beschränken und nicht überdimensioniert sein. Die Schrift von Werbeträgern sollte waagrecht angeordnet sein und nicht die komplette Fassadenbreite einnehmen. Größere Schaufensterbeklebungen, Leuchttransparente oder einsehbare Lichtquellen sollten verhindert werden. Stattdessen sollte eine Beschriftung durch aufgemalte oder aufgesetzte Einzelbuchstaben erfolgen und eine punktuelle, unauffällige Beleuchtungsart gewählt werden.

## FENSTER

In Arzberg haben sich im Laufe der Zeit eine Vielzahl von Fenstergrößen und -formen verbreitet, die das Gleichgewicht zwischen Wand- und Öffnungsflächen oft stören. Aufgabe sollte es sein, diese Vielfalt auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Das stehende, durch Sprossen unterteilte Rechteck sollte als Vorbild gelten. Generell sind Holzfenster sowie helle Farben zu empfehlen. Fensterbleche sollten aus Kupfer- oder Zinkblech gefertigt werden.



## TÜREN

Auch bei der Auswahl von Türen ist es insbesondere beim Ausbau von Originaltüren und dem Einbau neuer Türen in Arzberg zu einer Vielzahl von Widersprüchen in Gestaltung und Materialität gekommen. Es gilt, den Wert alter Türen wieder zu erkennen und bei einer anstehenden Sanierung auf das historische Vorbild zurückzugreifen. Als Material sollte Holz zum Einsatz kommen und die Türen sollten handwerklich gefertigt werden. Sichtbare und glänzende Metallteile sind zu vermeiden. Türen können einen farblichen Akzent in der Fassade setzen.



## ACCESSOIRES, DETAILS

Details und Accessoires wie Vordächer, Geländer, Handläufe, Hausnummern, Klingeln, Postkasten und Leuchten sollten gut aufeinander abgestimmt sein und keine wahllose Zusammenstellung von einzelnen Gegenständen darstellen. Ziel ist es, die Vielzahl von Elementen in ihrer Erscheinung hinsichtlich Materialität, Farbe, Konstruktion und Gestaltung untereinander und auf das Gebäude abzustimmen.

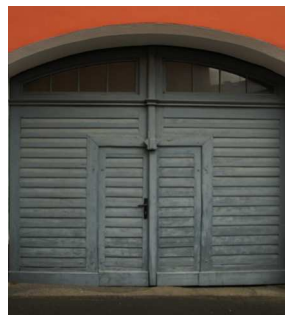


## 3.2 GESTALTUNGSELEMENTE FREIRÄUME

Das folgende Kapitel widmet sich den Gestaltungselementen der Außenbereiche und Freiräume. Auch dieses Kapitel bedient sich der Inhalte der Gestaltungsfibel von 2003 und fasst diese kurz zusammen. Für zusätzliche Beschreibungen empfiehlt sich der Blick in die Gestaltungsfibel von 2003.

### TORE, DURCHGÄNGE

Durch kleinere bauliche und gestalterische Maßnahmen oder eine Neuordnung der Tor- und Durchgangsbereiche kann erreicht werden, dass diese Bereiche nicht nur als funktionale Zonen, beispielsweise als Containerstellplatz oder Parkplatz genutzt werden, sondern zur Bereicherung des Stadt- und Privatraums beitragen. Offene Eisentore sollten sich an den historischen Vorbildern orientieren. Bei geschlossenen Toren sollten handwerklich gefertigte Holztore Verwendung finden, die durch kräftige Farbtöne Akzente setzen können. Garagentore aus profiliertem Metall oder Sektionaltore entsprechen nicht dem altstädtischen Umfeld.



## VORHÖFE, VORGÄRTEN & EINGANGSBEREICHE

Bei der Gestaltung von Vorhöfen sollte sich die Auswahl des Belags an den angrenzenden Straßen oder Gehwegen orientieren, besonders wenn diese in Naturstein gepflastert sind. Müllcontainer sollten hinter Blenden oder Wänden aus einfachen, berankten Stahl- oder Holzkonstruktionen versteckt werden. Einer vollständigen Versiegelung sollte durch mehr Grünflächen entgegen gewirkt werden. Größere Garagenhöfe und Stellplätze sollten durch Pflanzbeete aufgewertet werden. Die Eingangsbereiche sollten durch einen geschickten Umgang mit Details und eine formale und farbliche Abstimmung der einzelnen Elemente untereinander ein ansprechendes und einladendes Erscheinungsbild bekommen.



## INNENHÖFE

Viele Innen- und Hinterhöfe sind durch eine Vielzahl von Nebengebäuden verbaut und weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Durch Entsiegelungen und eine gestalterische Aufwertung der Bodenbeläge und Bepflanzung könnten diese Räume erheblich an Freiraumqualität gewinnen. Durch das Zusammenlegen von gemeinschaftlich nutzbaren Funktionen (z.B. Fahrradstellplätze, Kinderspielmöglichkeiten, Parkplätze) können Innenhöfe insgesamt großzügiger gestaltet werden.



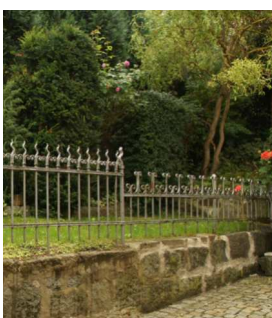
## DACHGÄRTEN, TERRASSEN, BALKONE

Bei Dachgärten und Balkonen sind besonders die Geländer von stadtgestalterischer Bedeutung, da diese vom Straßenraum aus wahrnehmbar sind. Sie sollten auf den Charakter und die Proportionen des Hauses abgestimmt sein. Zu empfehlen sind Metall- und Holzgeländer mit senkrechten Stäben oder Stahlseilkonstruktionen. Im Zuschnitt sind die Balkone auf das Gebäude abzustimmen. Umlaufende, große Balkone sind Fremdkörper in der historischen Innenstadt.



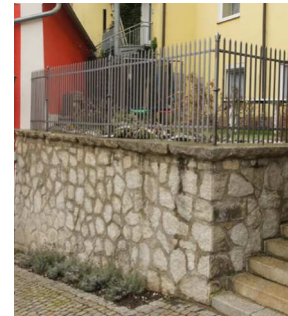
## EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen unterstreichen den Charakter eines Anwesens und sollten deshalb nicht im Gegensatz zur Sprache des Gebäudes stehen. In der Innenstadt sollten Mauern nur als Naturstein-Sichtmauerwerk oder in verputzter Massivbauweise ausgeführt werden. Bei Zäunen sind entweder Metallzäune aus senkrechten Stäben oder Flachprofilen mit Verzierungen sowie Holzzäune aus senkrechten Latten oder Halbbrund-Hölzern zu verwenden. Nicht anzuraten sind Kunststoffzäune, Wellbleche, Eternitplatten, vorgefertigte Zaunfelder, Maschendrahtzäune sowie Zäune, die die Horizontale betonen. Lebende Zäune wie Hecken bereichern die gebaute Dichte der Innenstadt. Dabei sollten v.a heimische Laubgehölze verwendet werden, die den Wechsel der Jahreszeiten erlebbar machen.



## GÄRTEN AM HANG

Die topografische Situation in Arzberg birgt einen großen gestalterischen Reiz. Differenziert gestaltete Hanglagen sind sowohl aus gestalterischer als auch aus ökologischer Sicht von hohem Wert. Jedoch ist in vielen Fällen das Mauerwerk in einem schadhafte bzw. sanierungsbedürftigen Zustand. Das Mauerwerk der Gärten sollte als Beton-Stützmauerwerk mit Natursteinverblendung oder Kalkputz oder als reines Natursteinmauerwerk ausgeführt werden. Es sollten keine verschiedenen Gesteine verwendet werden. Einfriedungen sollten auf das Mauerwerk abgestimmt sein.



## NEBENGEBÄUDE

Das Ortsbild von Arzberg ist vielerorts dominiert von Nebengebäuden und Garagen. Die Größe und Anzahl der Nebengebäude sollte auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Im historischen Stadtkern sind Fertiggaragen und Blockhütten zu vermeiden. Nebengebäude sollten in Abstimmung auf das Hauptgebäude gestaltet werden und sich farblich unterordnen. Durch Fassadenbegrünungen mittels Pergolen, Rankhilfen oder Stahlseilen lassen sich Nebengebäude gestalterisch aufwerten oder äußere Proportionen nachträglich korrigieren.



# 4

## KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

### WEG ZUR FÖRDERUNG

1. Klärung des Handlungsbedarfs, Auflistung der geplanten und gewünschten Baumaßnahmen
2. Blick in die Gestaltungsfibel: Anregungen, erste Hinweise zur Förderfähigkeit
3. Prüfung des Denkmalschutzes: Steht das Gebäude oder Gebäudeteile unter Denkmalschutz? Siehe Abbildung 2 auf Seite 5
4. Anfrage an das Stadtbauamt Arzberg;  
Frage der Genehmigungspflicht der Sanierungsmaßnahme?  
Vereinbarung eines Beratungstermins bezüglich des kommunalen Förderprogramms
5. Beratungstermin (Terminvereinbarung in Absprache mit Stadtbauamt)  
Teilnehmer: Bauherr, Stadtbauamt, beratende Architekten / Landschaftsarchitekten, ggf. zusätzlicher Beratungstermin mit der Denkmalpflegebehörde
6. Erstellung eines Beratungsprotokolls mit Darlegung des Sanierungskonzeptes durch den Architekten / Landschaftsarchitekten als Grundlage für den Antrag auf Förderung, Versand an alle Beteiligten
7. Planungsphase und Angebotseinholung durch den Bauherrn, ingenieurtechnische Kostenschätzung
8. Antrag auf Förderung beim Stadtbauamt Arzberg mit anschließendem Stadtratsbeschluss
9. Abschluss einer Sanierungsvereinbarung mit dem Stadtbauamt, ggf. Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Wunsiedel
10. Bauphase
11. Abnahme durch beratenden Architekten nach Abschluss der Maßnahme: Prüfung der Umsetzung des Sanierungskonzeptes
12. Vorlage der Rechnungen nach Abschluss der Gesamtmaßnahme im Stadtbauamt mit mit Kostenaufstellung, Abnahmeprotokoll und Fotodokumentation (vorher/nachher, auch digital)
13. Auszahlung der Förderung nach Prüfung und Auszahlung der Kofinanzierung durch die Regierung von Oberfranken (eine Zwischenfinanzierung ist einzuplanen)

**Kommunales Förderprogramm der Stadt Arzberg zur Unterstützung privater  
Baumaßnahmen für die Sanierung von Fassaden und Innenhöfen im Rahmen der  
Altstadtsanierung  
- Förderrichtlinien –**

**§ 1  
Fördergebiet**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf das förmlich festgelegte „Sanierungsgebiet I - Stadtkern“.

**§ 2  
Ziel und Zweck der Förderung**

Das kommunale Förderprogramm soll die ortstypische Gestaltung der Fassaden und Innenhöfe im Sanierungsgebiet unterstützen und damit eine Verbesserung der Wohnqualität erreichen.

**§ 3  
Gegenstand der Förderung**

1. In die Förderung einbezogen sind alle privaten Maßnahmen – im Sanierungsgebiet – die den Zielen der Sanierung entsprechen. Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können folgende Einzelmaßnahmen gefördert werden:
  - a) Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden, einschließlich Fenster und Türen,
  - b) Verbesserungen an Dächern, Dachaufbauten und Dacheindeckungen,
  - c) Umgestaltung von Einfriedungen, Außentreppen und Hofräumen.
2. Es können Baukosten einschl. Baunebenkosten anerkannt werden, letztere jedoch nur bis zu einer Höhe von 10 v.H. der Baukosten. Die Höhe der dem Förderziel entsprechenden anrechenbaren Gesamtkosten beträgt maximal:
  - für Maßnahmen nach § 3 Abs. 1 a) und/oder b): 50.000 €
  - für Maßnahmen nur nach § 3 Abs. 1 c): 25.000 €
  - für Maßnahmen, welche die Bereiche § 3 Abs. 1 a) bis c) betreffen: 75.000 €Maßnahmen unter 2.500 € sind nicht förderfähig.
3. Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Absatz 1 gerechtfertigt ist.
4. Für eine Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Bereiche Modernisierung und Instandsetzung ist Voraussetzung, dass die ganzheitliche Gestaltung der Fassade inklusive Fenster und Türen, des Daches und der Außenanlagen, den gestalterischen Sanierungszielen (festgelegt in der Gestaltungsfibel der Stadt Arzberg) entsprechen.



## **§ 4 Höhe der Förderung**

1. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Die Förderung kann entfallen, wenn die Stadt aufgrund der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel die erforderlichen Eigenmittel nicht aufbringen kann.
2. Die Höhe der Förderung wird auf 30 v. H: der anrechenbaren Kosten je anerkannte Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt.
3. Gefördert werden nur Maßnahmen, welche einschlägigen Rechtsvorschriften und den Festlegungen der Gestaltungsfibel der Stadt Arzberg entsprechen.

## **§ 5 Zuwendungsempfänger**

Zuwendungsempfänger können alle natürlichen oder juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland, des Freistaates Bayern sowie kommunale Körperschaften sein.

## **§ 6 Zuständigkeit**

Bewilligungsbehörde sowie zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Stadt Arzberg.

## **§ 7 Verfahren**

1. Baurechtliche Genehmigung und/oder denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.
2. Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch das beauftragte Planungsbüro vor Beginn der Maßnahme bei der Stadt Arzberg einzureichen.
3. Dem Antrag sind beizufügen
  - a) Baubeschreibung der Maßnahme mit Fotos und Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende,
  - b) gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse usw.,
  - c) drei vergleichbare Angebote zu jedem Gewerk oder die Kostenschätzung eines Architekten, incl. geschätzte Angaben zu von der Stadt dem Umfang nach anzuerkennenden Eigenleistungen. Bei kleineren Maßnahmen < 5.000,00 € genügt die Bestätigung des Planungsbüros über Kostenangemessenheit.

- d) Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden.

Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

4. Über die Förderung wird eine schriftliche Vereinbarung geschlossen. Nach Durchführung der Maßnahme werden die Mittel bei sachgemäßer und den Vorschriften sowie der Vereinbarung entsprechender Ausführung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel ausbezahlt. Berechnungsgrundlage sind die vorgelegten Rechnungen mit Zahlungsbelegen. Eigenleistungen sind entsprechend eines Formblattes nachzuweisen.
5. Geplante Maßnahmen dürfen erst nach dem Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung begonnen werden. Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist die Abrechnung vorzulegen.

## **§ 8**

### **Fördervolumen – zeitlicher Geltungsbereich**

1. Das Fördervolumen wird zunächst mit 30.000 € pro Jahr für die Dauer der Städtebauförderungsmaßnahmen in der Stadt Arzberg aufgestellt.
2. Das Fördervolumen kann durch Beschluss des Stadtrates Arzberg verändert, der zeitliche Geltungsbereich eingeschränkt werden.

Arzberg, den 24. September 2003

Winfried Geppert  
1. Bürgermeister

**Kommunales Förderprogramm der Stadt Arzberg zur Unterstützung privater  
Baumaßnahmen für die Sanierung von Fassaden und Innenhöfen (Fassadenprogramm);  
1. Änderung der Förderrichtlinien zum Fassadenprogramm der Städtebauförderung**

Förderrichtlinien

Auf Grund der Aufhebung des Sanierungsgebietes I „Stadtkern“, der Aufhebung des Sanierungsgebietes „Stadtkern II“ und der Neufestlegung des Sanierungsgebietes „Erweiterte Innenstadt“ hat der Stadtrat am 25.01.2024 die 1. Änderung der Förderrichtlinien beschlossen:

§ 1 Fördergebiet

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Erweiterte Innenstadt“.

§ 2 Inkrafttreten

Die Änderung tritt mit Rechtskraft der Satzungen über die Aufhebung der beiden Sanierungsgebiete I „Stadtkern“, „Stadtkern II“ und der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Erweiterte Innenstadt“ in Kraft.

Arzberg, 25.01.2024

Stefan Göcking  
Erster Bürgermeister

# 5

## UMSETZUNGSBEISPIELE



### BEISPIELE IN ARZBERG

Seit der Aufstellung des ersten kommunalen Förderprogramms im Jahr 2003 wurden insgesamt neun Immobilien in der Arzberger Innenstadt entsprechend den Vorgaben des Gestaltungsleitfadens saniert.

Adressen und Jahr der geförderten Sanierungen:

- Schulgasse 8 (2004/2005)
- Spitalstraße 7 (2005/2006)
- Rathausstraße 13 (2007)
- Maxplatz 4 (2010)
- Kirchgasse 4 (2011/2012)
- Rathausstraße 31 (2011/2012)
- Kirchgasse 1 (2013)
- Marktplatz 3 (2015)
- Kirchplatz 1 (2020)
- Kirchgasse 2 (2021)
- Schulgasse 19 (2024)





# 6

## SONDERABSCHREIBUNG

### SONDERABSCHREIBUNG IN SANIERUNGSGEBIETEN

Neben der Förderung über das kommunale Förderprogramm können im Sanierungsgebiet „Erweiterte Innenstadt“ Modernisierungs- und Instandsetzungskosten von der Steuer abgeschrieben werden. Dies stellt einen finanziellen Anreiz für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten dar. Auf den folgenden Seiten sind zusätzliche Informationen für Haus- und Wohnungseigentümer zusammengestellt. Die Möglichkeit der Sonderabschreibung bietet sich für Haus- und Wohnungseigentümer im auf folgendem Plan dargestellten Sanierungsgebiet (schwarz umrandet).

AKTUALISIERT  
2024



## WORUM GEHT ES?

Nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt.

Die Kernstadt der Stadt Arzberg liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Für die Eigentümer der betroffenen Immobilien gibt es die vorerwähnten Steuerbegünstigungen als Eigennutzer oder auch als Vermieter.

Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung der Stadt Arzberg benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist vor Maßnahmenbeginn eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Arzberg abzuschließen.

Weitere Informationen hierzu enthalten die Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7, 10 f und 11 a EStG in der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und der Finanzen.

### **Hier ein kurzer Überblick der steuerlichen Begünstigungen für denkmalgeschützte Gebäude und Gebäude im Sanierungsgebiet (Stand: Januar 2016 -Angaben ohne Gewähr):**

Art der Aufwendung	Eigennutzung	Vermietung
<b>Herstellungsaufwand:</b> Substanzverbesserung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, anschaffungsnahe Aufwendungen usw.	<b>§§ 10f, 10g EStG:</b>  10 Jahre lang Abzug von 9% wie Sonderausgaben	<b>§§ 7i, 7h EStG:</b>  Abschreibung über 12 Jahre: 8 Jahre 9 %, danach 4 Jahre 7 %
<b>Erhaltungsaufwand:</b> Instandhaltung, Reparatur, Erneuerungen (z.B. Fenster, Türen, Treppen, Dacheindeckungen ...) usw.	<b>§§ 10f, 10g EStG:</b>  10 Jahre lang Abzug von 9% wie Sonderausgaben	<b>§ 11 b EStG:</b>  Verteilung auf zwei bis fünf Jahre

**Beispiel:** Selbstgenutztes Haus; Sonderausgabenabzug 10 Jahre lang 9% der Aufwendungen von 60.000 € also pro Jahr 5.400 €, Steuersatz (einschl. Soli) sinkt bei 40.000 € zu versteuerndes Einkommen von 23,1% auf 21,0% (13,3% auf 11,1% bei Paaren) bei dann 34.600 € zu verst. Eink. Die Steuerersparnis beträgt jährlich rund 1.974 € (40.000 mal 23,1% – 34.600 mal 21,0%) bzw. 1.479 € bei Paaren.

*Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um allgemeine Hinweise. Diese können eine umfassende steuerrechtliche Beratung nicht ersetzen. Insoweit sind zusätzliche Erkundigungen beim zuständigen Finanzamt oder bei Steuerfachleuten einzuholen.*

*Die Stadt Arzberg übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere zu steuerrechtlichen Fragen und haftet nicht für den Eintritt bestimmter steuerlicher oder finanzieller Auswirkungen.*

*Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Den Finanzbehörden stehen weitere Prüfungsrechte zu.*

## DIE WICHTIGSTEN VORAUSSETZUNGEN

1. Die Bescheinigung kann erteilt werden für ein:
  - Gebäude
  - Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind
  - Eigentumswohnungen
  - im Teileigentum stehende Räume.
2. Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gelegen sein.
3. Bescheinigungsfähig sind
  - Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinn des § 177 BauGB zur Beseitigung von Missständen und zur Behebung von Mängeln sowie
  - Maßnahmen, die der Erhaltung oder Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden dienen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen.
4. Die steuerliche Begünstigung setzt voraus, dass
  - **vor** Beginn der Maßnahmen zwischen dem Eigentümer und der Stadt Arzberg eine **Modernisierungsvereinbarung** geschlossen wurde. (Regelfall)oder
  - den baulichen Maßnahmen entweder ein **Modernisierungsgebot** (Anordnung zur Beseitigung von Missständen) oder **Instandsetzungsgebot** (Anordnung zur Behebung von Mängeln) zu Grunde liegt
5. Nach Durchführung der Baumaßnahme muss die Ausstellung einer Bescheinigung von der Eigentümerin oder dem Eigentümer (oder einer bevollmächtigten Vertretung) schriftlich bei der Stadt Arzberg beantragt werden.
6. Die bescheinigungsfähigen Kosten der Maßnahmen sind durch Vorlage der Originalrechnungen sowie einer nachvollziehbaren Kostenaufstellung mit Plänen nachzuweisen.  
Sofern Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Maßnahme bewilligt wurden, sind diese ebenfalls aufzuführen.
7. Der Bescheid ist gebührenpflichtig (Bay. Kostengesetz / Kostenverzeichnis). Je nach Höhe der bescheinigungsfähigen Kosten belaufen sich gemäß Satzung der Stadt Arzberg zur Erhebung von Verwaltungskosten für Amtshandlungen im eigenen Wirkungskreis die Kosten zwischen 5 und 75 Euro.

*(Teil-) Maßnahmen, die ohne oder bereits vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung durchgeführt wurden, sind nicht vom Begünstigungstatbestand erfasst. Bitte kommen Sie daher frühzeitig auf uns zu.*

*Eine fehlende vertragliche Vereinbarung wird nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung ersetzt.*

*Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch das zuständige Finanzamt geprüft werden, vorliegen.*



## VERFAHRENSABLAUF

### 1. Informieren Sie sich genau und holen Sie sich Unterstützung!

Sprechen Sie sich im Vorfeld der Maßnahme mit kompetenten Fachleuten (Steuerberatung, Architekturbüro usw.) und dem für Sie zuständigen Finanzamt ab. Bei der Stadt Arzberg können Sie die erforderlichen Formularvordrucke erhalten.

### 2. Schließen Sie eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt ab!

Bitte reichen Sie vor Beginn der Maßnahme folgende Unterlagen bei der Stadt Arzberg ein:

- Ausgefüllte und unterzeichnete Modernisierungsvereinbarung (Schriftform erforderlich)
- Bestandspläne des Objektes
- Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen
- Auflistung aller geplanten Maßnahmen
- Fotos des Gebäudes und aller relevanten Räume

Bis auf die unterzeichnete Modernisierungsvereinbarung können, je nach Umfang, alle Unterlagen grundsätzlich auch digital per Email eingereicht werden.

### 3. Beginnen Sie mit der Maßnahme erst nach der Gegengezeichnung!

Die Stadt Arzberg prüft Ihre Unterlagen, fordert eventuell weitere Unterlagen oder Überarbeitungen nach, führt bedarfsweise einen Ortstermin durch und schickt abschließend die gegengezeichnete Modernisierungsvereinbarung an Sie zurück. Danach können Sie mit der Durchführung der Maßnahmen beginnen. Soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vorher durchgeführt wurden, kann eine Bescheinigung hierüber nicht mehr erteilt werden. Die nachträgliche Festlegung oder Verpflichtung reicht nicht aus. Kommen Sie also frühzeitig auf uns zu!

### 4. Baumaßnahmen fertig?

#### Beantragen Sie jetzt die Bescheinigung!

Bitte reichen Sie nach Abschluss der Maßnahmen folgende Unterlagen schriftlich bei der Stadt Arzberg ein.

- Ausgefüllten und unterzeichneten Antrag auf Bescheinigung
- Fotos des modernisierten Gebäudes und aller relevanten Räume
- Kostenaufstellung gem. Vordruck (schriftlich und digital)
- Originalrechnungen, im Einklang mit der Kostenaufstellung durchnummeriert, sortiert nach Gewerken

Die Fotos und die Kostenaufstellung können auch digital per Mail eingereicht werden.

#### **Die wichtigsten Rechtsgrundlagen und deren Fundstellen:**

> Baugesetzbuch (BauGB)

<http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html>

> Einkommensteuergesetz (EStG)

<http://www.gesetze-im-internet.de/estg/index.html>

> Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)

[https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV\\_61\\_03\\_04\\_17\\_02\\_01\\_F\\_1018](https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_61_03_04_17_02_01_F_1018)

## NICHTBESCHEINIGUNGSFÄHIGE AUFWENDUNGEN

Nicht bescheinigungsfähig sind insbesondere

- 1. Aufwendungen für den Erwerb der Immobilie**  
(Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Anwaltshonorar, Notargebühren, Kosten für Grundstücksvermessung, Grundbucheintrag, Erschließung).
- 2. Finanzierungs- und Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen, Damnum** (Disagio).
- 3. Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes**  
wie Außen- und Gartenanlagen, Kinderspielflächen, Stellplätze/Carports (auch Ablöse) und Garagenanlagen.
- 4. Gebühren, zum Beispiel für den Kanalanschluss und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstückes** wie Strom, Gas, Wärme und Wasser.
- 5. Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinausgehen** (Luxusaufwendungen)
- 6. Kamin – und Kachelofen**, wenn bereits eine Heizung vorhanden ist sowie **Sauna, Bar, Schwimmbecken, Klimaanlage**.
- 7. Wandmosaiken, Plastiken, Fresken** u. ä., sofern sie nicht zur historischen Ausstattung des Gebäudes gehören.
- 8. Markisen, Ausstellungsvitrinen** u. ä.
- 9. Lautsprecher und Rundfunkanlagen** (z. B. für Cafés, Gaststätten usw.)
- 10. Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände**  
(z. B. Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten)
- 11. Waschmaschinen**, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind und **Einbaumöbel**, hierzu gehören z. B. Küchenmöbel und Einbauschränke
- 12. Reparatur- und Wartungskosten** (z. B. für vorhandene technische Gebäudeeinrichtungen).
- 13. Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen** für während der Bauzeit eintretende Schäden (z. B. Bauwesenversicherung).
- 14. Wert der eigenen Arbeitsleistung und Leistungen unentgeltlich Beschäftigter** (z. B. Familienangehörige, Nachbarschaftshilfe, etc.)
- 15. Aufwendungen für die ausschließliche Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung**, z. B. An- oder Ausbauten etwa des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche.
- 16. Kosten für Gebäudeabbrüche bzw. Gebäudeteilabbrüche**
- 17. Neuerrichtung von Balkonen und Terrassen**

*Inwieweit nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen ggf. anderweitig steuerlich geltend gemacht werden können, sollten Sie mit einer Steuerfachkraft oder dem Finanzamt abklären.*



## NACHWEIS DER BESCHEINIGUNGSFÄHIGEN AUFWENDUNGEN

Die Eigentümerin oder der Eigentümer müssen nachweisen, welche Leistungen erbracht wurden und welches Entgelt dafür gezahlt wurde.

Für die Ausstellung der Bescheinigung benötigt die Stadt **prüffähige und vollständige Unterlagen**, die folgenden Anforderungen genügen müssen:

**1. Die vollständigen Originalrechnungen sind nach Gewerken zu ordnen** und in Mappen oder Ordnern abgeheftet einzureichen. Mehrere Einzelrechnungen einer Firma sind nach Datum zu ordnen. Die Rechnungen sind fortlaufend durchnummerieren. Nachweise über die Auszahlung der Rechnungen (z.B. Kontoauszüge, Quittungen) sind ebenfalls beizufügen.

**Nicht anerkannt werden:**

- Rechnungspakete, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel o. ä. zusammengefasst sind.
- Abschlagsrechnungen ohne die zugehörige Schlussrechnung mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen.
- Kostenvoranschläge

**2. Bei Pauschalrechnungen**, ist das jeweilige Originalangebot, das dem Pauschalpreis zu Grunde liegt, mit den in nachprüfbarer Weise aufgegliederten Einzelleistungen zur Einsichtnahme vorzulegen.

**3. Kassenzettel**, z. B. von Bau- und Verbrauchermärkten, können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.

**4. Den Rechnungen** ist eine Aufstellung beizufügen, die jede Einzelrechnung enthalten muss. Ein Muster liegt dem Antragsformular auf Erteilung der Bescheinigung bei.

In die Spalte „Bezahlt“ dürfen nur Beträge eingesetzt werden, die **tatsächlich angefallen** sind. Skonto- oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.

Die Rechnungsbeträge sind in der Aufstellung als **Bruttobeträge** anzugeben.

Bitte reichen Sie die Kostenaufstellung zusätzlich in digitaler Form, als bearbeitbare Excel-Tabelle ein. Eine entsprechende Musterdatei kann von der Stadt zur Verfügung gestellt werden.

**5. Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen** sind separat aufzulisten.

**6. Zuwendungen (Zuschüsse) aus öffentlichen Mitteln** (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr für seine Maßnahme erhalten hat oder erhalten wird, sind anzugeben.

**7. Alle Originalbelege** werden nach der Prüfung zurückgegeben.

*Für eine zügige Bearbeitung sind vollständige und prüfbare Unterlagen die Grundvoraussetzung. Nehmen Sie sich bitte Zeit bei der Antragstellung.*

**Weitere Infos erhalten Sie bei:**

**Stadtbauamt Arzberg – Bahnhofstr. 10 – 95659 Arzberg**

**Tel. 09233/404-35 - [stadt@arzberg.de](mailto:stadt@arzberg.de)**









**UmbauStadt**

Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

