



Bauen und Wohnen in der Nauener Altstadt

Baugrundstücke und Sanierungsobjekte im Sanierungsgebiet



Impressum

Informationsbroschüre zur Nutzung der Wohnungsbauförderung
in der historischen Altstadt von Nauen

Herausgeber:
Stadt Nauen
Fachbereich Bau
Rathausplatz 1
14641 Nauen

Verfasser:
Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH
Sanierungsträger der Stadt Nauen
Dr. Bert Lehmann,
Dipl.-Ing. Oliver Niewald
Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam

Potsdam, im Juni 2007, Verkaufsstand 2016

Die Herstellung dieser Dokumentation wurde durch Fördermittel der Städtebauförderung ermöglicht. Übersichtskarte „Havelland“ mit freundlicher Genehmigung des Elbe-Havel-Stadtplanverlags. Jahnring 29, 39104 Magdeburg.

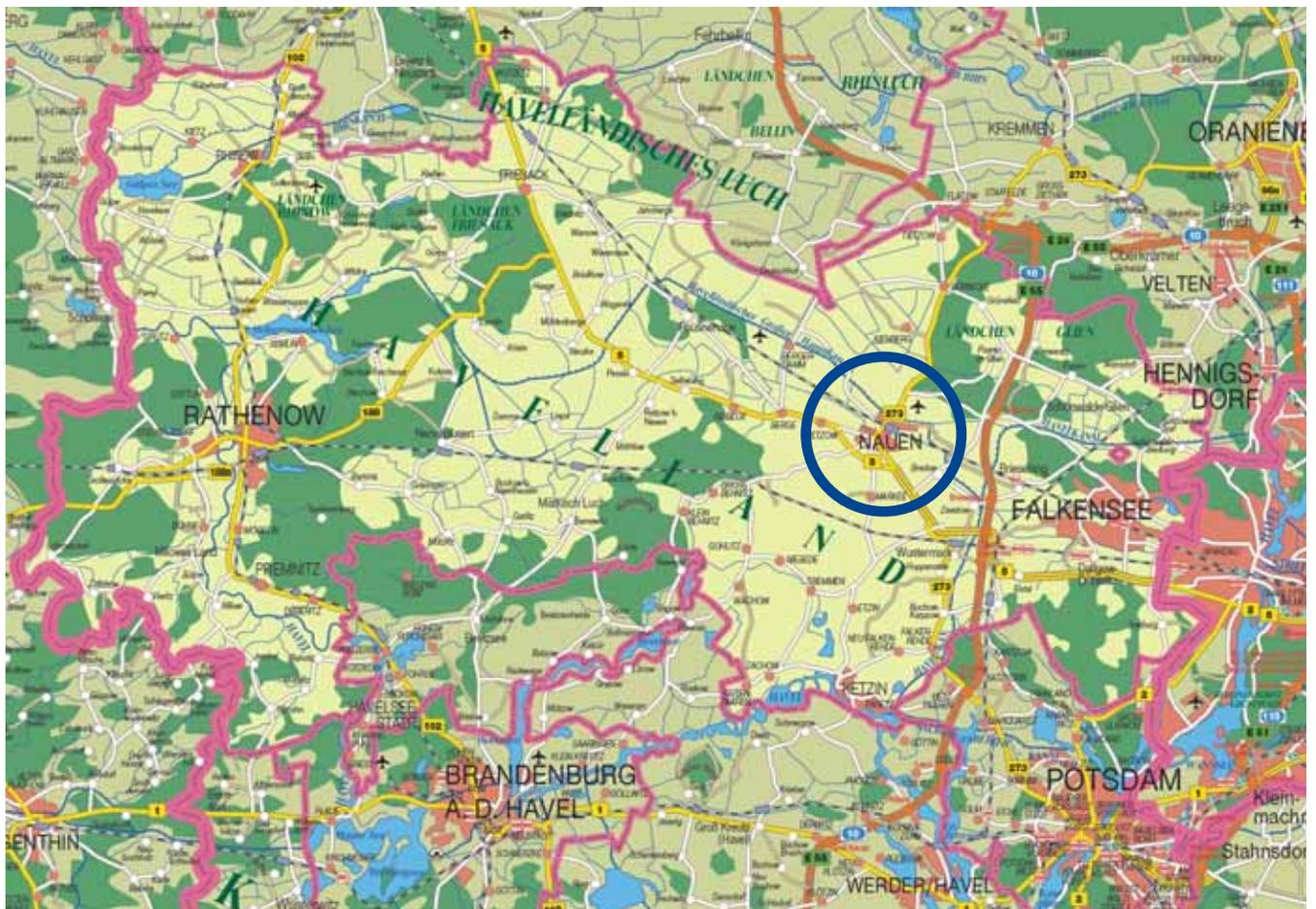


Inhalt

Vorwort des Bürgermeisters	3
Nauen! Infrastruktur, Geschichte und Natur.	4
Bauen und Wohnen im historischen Altstadtkern Nauen	5
Fördermöglichkeiten	8
Genehmigungsverfahren im Sanierungsgebiet/Information und Beratung	12
Grundstücksangebote in der historischen Altstadt von Nauen	13



Altstadtkern: Bergstraße und „Eierpark“



Landkreis Havelland

Vorwort des Bürgermeisters



See in Bergerdamm

Verehrte Bauherren und Investoren!

Das eigene Haus genießt im Leben vieler Menschen einen hohen Stellenwert. Gleichzeitig ist der Bau oder Erwerb einer Immobilie mit weitreichenden Entscheidungen verbunden. Daher sollten Standort und Rahmenbedingungen wohlüberlegt und abgewogen werden. Dies möchte ich zum Anlass nehmen, Ihnen die Stadt Nauen mit ihrem historischen Zentrum, der in weiten Teilen sanierten Altstadt und ihren Standortvorzügen auf den folgenden Seiten vorzustellen.

Die Broschüre soll Ihnen darüber hinaus Tipps und Anregungen zu Fragen des Bauens, der Altbausanie rung, des ressourcensparenden Umgangs mit Energie und nicht zuletzt der möglichen Unterstützung Ihres Vorhabens mit Fördermitteln an die Hand geben.



Ansicht Gartenstraße

Wer sich entscheidet, in der Nauener Altstadt zu bauen, wird schnell erkennen, dass auch jenseits der Metropole Berlin oder der Landeshauptstadt Potsdam städtisches und doch ruhigeres Leben möglich ist. Die Nauener Innenstadt bietet alle wesentlichen Infrastrukturleistungen wie Schulen, Kitas, Begegnungszentren und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Schnell sind Sie mit Ihrer Familie in den Wiesen und Wäldern des Havellandes oder beim Birnbaum in Ribbeck, und auch kulturell braucht sich die Stadt Nauen nicht zu verstecken. Wer dennoch ab und an in die „große“ Stadt möchte, ist in rund einer halben Stunde mit dem Regionalexpress oder mit dem Auto in Berlin oder Potsdam.



Nauener Rathaus

Überdenken Sie Ihre Standortentscheidung in aller Ruhe, lassen Sie sich von meiner Verwaltung oder unserem Sanierungsträger Stadtkontor zur Grundstücksauswahl, den Kosten und den Bedingungen des Bauens beraten. Noch Fragen?

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Bürgermeister
Detlef Fleischmann

Nauen! Infrastruktur, Geschichte und Natur.

Die Stadt Nauen im Zentrum des Havellandes zählt heute knapp 17.000 Einwohner. In der Kernstadt leben ca. 10.400 Einwohner, die übrigen verteilen sich auf die umliegenden insgesamt 14 Ortsteile. Mit der Gemeindegebietsreform im Jahr 2003 sind zu den Ortsteilen Schwanebeck, Weinberg und Neukammer noch Berge, Bergerdamm, Börnicke, Groß Behnitz, Kienberg, Klein Behnitz, Lietzow, Markee, Ribbeck, Tietzow und Wachow hinzu gekommen.



Kirche in Ribbeck

Wenn das Mittelzentrum Nauen heute als eine moderne, wirtschaftlich solide Kleinstadt wahrgenommen wird, bestätigt dies die wirtschaftliche Entwicklung der letzten 15 Jahre und zeigt dennoch nur das halbe Bild der Stadt. Denn insbesondere durch die Gebietserweiterung sind zahlreiche landschaftliche Reize hinzugekommen. Heute hat Nauen eine Fläche von 266 km² und gehört damit flächenmäßig zu den größten Städten des Landes Brandenburg. Das landschaftlich reizvolle Havelland mit seinen Luchniederungen wird vom großen Haveländischen Hauptkanal durchzogen. In Nauen finden sich große Landwirtschaftsflächen, unterbrochen von Wiesen und Wäldern. Übrigens ist die Stadt Nauen gleichzeitig größter Waldbesitzer im Landkreis Havelland.

Nauen liegt ca. 30 km westlich von Berlin und rund 35 km nordwestlich von Potsdam. Die beiden Bundesstraßen B 5 (Berlin - Hamburg) und B 273 (Potsdam - Kremmen) binden Nauen im 20-30 Minuten in Radius an diese Städte an. Ergänzt wird die exzellente Bundesstraßenanbindung durch einen Anschluss an das überregionale Autobahnnetz (Berliner Ring, A 24).



Martin-Luther-Platz in der Nauener Altstadt

Nauens Regionalbahnhof liegt am Rand der Innenstadt. Der neue Berliner Hauptbahnhof ist von dort in ca. 35 Minuten zu erreichen; mindestens zwei Bahnverbindungen bestehen stündlich mit der Hauptstadt.

Als ausgewiesenes Mittelzentrum verfügt die Stadt über zentralörtliche Einrichtungen wie ein Krankenhaus und diverse weiterführende Schulen. Die kompakte Nauener Stadtstruktur bietet zudem den Vorteil, dass alle relevanten Infrastruktureinrichtungen, egal ob öffentliche Verwaltung, Schulen, Kindergärten, Schwimmbad oder die Havellandklinik als überörtliches Krankenhaus, in fußläufiger Entfernung von der Altstadt zu finden sind.

Die Sanierung der Nauener Altstadt ist weit fortgeschritten und vermittelt schon heute einen Eindruck eines intakten mittelalterlichen Stadtkerns. Die rekonstruierten Gassen und Gebäude bieten nicht nur Gästen attraktive Anziehungspunkte. Einen Eindruck mittelalterlichen Lebens vermittelt das alljährlich stattfindende Ackerbürgerfest.



Nauener Freibad

Die abgeschlossene Sanierung des nahe gelegenen Stadtparks und die Erneuerung der Nauener Freilichtbühne runden das innenstadtnahe Erholungs- und Kulturangebot ab.

Über die funktionierende Altstadt und eine landschaftlich abwechslungsreiche Umgebung hinaus hat Nauen eine wachstumsorientierte wirtschaftliche Grundstruktur zu bieten. Zahlreiche Arbeitsplätze machen Nauen für die Region zur Stadt mit Einpendlerüberschuss. Dies ist angesichts der Nähe zu Berlin bemerkenswert und wird sowohl durch zusätzliche Unternehmensansiedlungen als auch durch Zuwanderungen honoriert.

Nur wenige Kilometer westlich der Nauener Kernstadt befindet sich Ribbeck. Wer kennt ihn nicht, den berühmtesten Birnbaum Deutschlands, den Birnbaum aus Ribbeck, der durch Theodor Fontane fast jedem Kind während der Schulzeit begegnete. Auch das Schloss Ribbeck, welches gerade vom Landkreis Havelland zu einem modernen Kultur- und Gästehaus ausgebaut wird, wird künftig Besucher aus nah und fern anlocken.

Ähnlich viel Renomé hat die Funkstation erlangt, die bis vor wenigen Jahren das Nauener Zeitzeichen, zweimal täglich um die Erde gesendet hat.

Das Landgut Borsig in Groß Behnitz entwickelt sich Dank seines neuen Eigentümers zu einem attraktiven touristischen Ausflugsziel. Kulturelle Sommerächte und Angebote für die ganze Familie machen die Nauener Umgebung zunehmend zu einem landschaftlichen und kulturellem Ausflugsziel.



Groß Behnitz - Landgut Borsig

Bauen und Wohnen im historischen Altstadt kern Nauen



Wallgasse - Altstadt Nauen

Die Sanierung der historischen Altstadt konnte in den vergangenen Jahren weit vorangetrieben werden, so dass sich der Stadtkern heute als attraktiver Wohn- und Geschäftsstandort etabliert hat. Gerade durch den Erhalt der traditionellen Mischung aus Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen bietet die historische Altstadt von Nauen eine ruhige Wohnlage bei einer fußläufigen Erreichbarkeit der vielfältigen Angebote.

Trotz der Fortschritte in der Sanierung gibt es eine ganze Reihe von Altbauten, die auf neue Bauherren warten und auch diverse Bauplätze und Baulücken zur Errichtung von Neubauten - zum Wohnen oder für gewerbliche Nutzungen. Das vielfältige Flächenangebot eignet sich sowohl für private Bauherren als auch für Investoren.

Grundstücke für Neubauvorhaben - Aktuelle Bebauungsoptionen



Baulücke in der Mauerstraße

In Folge jahrzehntelanger Vernachlässigung der Altbausubstanz wurden zahlreiche Grundstücke bereits in den 80er Jahren abgeräumt. Im Zuge der Stadtreparatur sollen diese Lücken wieder geschlossen werden. Hier bestehen vielfältige Möglichkeiten, individuelles Bauen und Wohnen zu realisieren. Die Stadt Nauen bietet kostengünstige, voll erschlossene Baugrundstücke ab 50 € / m² zum

Kauf an. Auf der folgenden Baulückenkarte sind die bebaubaren Grundstücke eingetragen.

Die Größe der Grundstücke liegt zwischen 120 bis 480 m², teilweise auch noch größer. Die mögliche Bauweise (Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaus) richtet sich nach Größe und Lage des Grundstücks. Ein Teil der Grundstücke wird von der Stadt Nauen direkt verkauft, andere befinden sich im Privateigentum bzw. im Eigentum des Landkreises. Hier kann die Stadt Kontakte zum Eigentümer vermitteln. Bei Interesse an einem der hier vorgestellten Grundstücke beraten wir Sie gern.

Aufgrund der historischen Bedeutung der Altstadt ist die anspruchsvolle Gestaltung von Neubauten wichtig. Nicht die Architektur des Mittelalters oder der Gründerzeit soll kopiert, sondern die Gestaltungsregeln der Historie mit modernen Entwürfen aufgegriffen werden. Es ist also Kreativität gefragt.



Alle hier zusammengestellten Grundstücke befinden sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Nauen“ sowie im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung. Die Nauener Altstadt ist aufgrund ihrer historischen

Bedeutung als Denkmalsbereich nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz ausgewiesen. Wegen der Bedeutung des Historischen Altstadtkerns ist die Stadt Nauen zugleich Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft „Historische Stadtkerne“.

Beispiel für eine Neubebauung: Scheunengebäude Neubau

Für das ehemalige Scheunenviertel am Westrand der Altstadt wurde im Jahre 2001 ein internationaler Architekturwettbewerb mit dem Ziel durchgeführt, den Bereich neu zu ordnen und ein neues Wohnquartier zu entwickeln. Im Ergebnis wurde ein Haustyp prämiert, der den Scheunenduktus übernimmt: „Scheune Neue Welt“.



Scheunenweg: sanierte Scheune



Modellfoto Scheunennewebau, Architekten: Tillmann und Schindler

Zwischen dem Stadtpark und der Altstadt soll modernes und zugleich aufgelockertes Wohnen möglich sein. Orientiert am Scheunenweg ist ein Gebäudetyp Scheune möglich, der jeweils zwei Doppelhaushälften, ggf. mit Einliegerwohnung, aufnimmt. Die Gärten sind nördlich und südlich angelegt. Die vorhandenen Vorentwürfe können von Erwerbern übernommen werden.

Altbausanierung

Die Sanierung eines Altbaus ist etwas grundlegend anderes als die Planung und der Bau eines neuen Hauses: Der Gebäudebestand mit seinem Grundriss, seiner Ausrichtung und seinem Zustand bestimmt die Entwicklungsmöglichkeiten. Dies ist Vorteil und Sachzwang zugleich. Moderne technische Erkenntnisse und gewünschte Wohnpräferenzen müssen sich zwar dem Bestand unterordnen, dafür bietet ein Altbau individuellen Charme und zeigt, dass vor 250 Jahren im Wesentlichen gesunde, langlebige Baustoffe zum Einsatz kamen, die vielfach aufgearbeitet werden können. Flächenreserven im Dach oder interessante Grundrisse machen die Umplanung eines Altbaus zu einer kreativen Herausforderung.

Soweit der Umbau das Gebäudeäußere (Fassade, Dach) betrifft oder es sich um ein Einzeldenkmal handelt, müssen die Umbauten mit den Denkmalbehörden und der Stadt Nauen abgestimmt werden. Dies dient im Wesentlichen dem öffentlichen Interesse, den mittelalterlichen Altstadt kern zu rekonstruieren, zugleich werden dabei Anregungen

zum Umgang mit der historischen Bausubstanz gegeben. Im Regelfall zeigt sich zum Abschluss der Baumaßnahmen, dass die Gestaltungsaufgaben erheblich zu einem positiven Gesamtergebnis beigetragen haben.



saniertes Altbau in der Neuen Straße

Fördermöglichkeiten - Städtebauförderung für Altbauten

Die Stadt Nauen fördert private Bauherren im Rahmen des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Für kleinteilige Baumaßnahmen werden bis zu 7.669 € für die nachhaltige Verbesserung des Stadtbildes ausgereicht. Förderfähig sind Maßnahmen an Gebäuden zur Erneuerung bzw. Instandsetzung von Fassaden, Fenstern, Türen, Toren und/oder Dächern, die das historische Erscheinungsbild wieder herstellen.

Für größere Sanierungsvorhaben der Modernisierung und Instandsetzung wird für stadtbildprägende Gebäude und eingetragene Baudenkmale die sogenannte „Hüllenförderung“ bereitgestellt. Hier werden Zuschüsse von 40 % der tatsächlichen Kosten ausgereicht. Eine Deckelung der Förderung ist dabei nicht auszuschließen, um möglichst viele private Bauherren fördern zu können.

Die Kombination von Städtebauförderung mit Mitteln der Wohneigentumsprogramme bzw. steu-

erlicher Absetzungsmöglichkeiten ist unter bestimmten Bedingungen möglich. Damit erhöht sich die Unterstützung für den privaten Bauherren erheblich.

Modellrechnung Altbausanierung mit Städtebauförderung	
Erwerb eines Grundstücks/unsanierter Altbau Haus 90 m ² , Ausbaureserve 30 m ² , Grundstück 220 m ²	15.000,- €
Modernisierungskosten davon in Eigenleistung	160.000,- € 10.000,- €
Gesamtkosten:	175.000,- €
Eigenmittel	25.000,- €
Hüllenförderung	40.000,- €
Zu finanzierende Kosten	110.000,- €

Weitere Informationen und Beratung zu den bestehenden Fördermöglichkeiten erhalten Sie beim Fachbereich Bau der Stadt Nauen oder beim Sanierungsträger Stadtkontor. Dort lässt sich auch anhand von konkreteren Kosten- und Finanzierungsrechnungen die künftige Belastung für Selbstnutzer ermitteln.

Förderung energiesparenden Bauens



Kompaktes Bauen: Gebhard-Eckler-Straße 18

Kompakt bauen bedeutet energiesparend zu bauen. Das Verhältnis der Außenfläche zum Raum-

inhalt eines Gebäudes bestimmt maßgeblich den Energiebedarf. Die weitergehenden Festlegungen werden durch die Energieeinsparverordnung getroffen. Das innerstädtische Bauen in der Lücke bietet beste Voraussetzungen für ein kompaktes Bauen.

Grundstücksunabhängig gibt es Möglichkeiten die Wärmegewinne durch die Sonne zu optimieren und damit den notwendigen Einsatz von Heizenergie zu reduzieren. Mit einer geschickten Planung, z.B. großen Fensterflächen nach Süden, lässt sich fast überall energiesparend bauen.

Wenn alle Überlegungen und Techniken zur Energiebedarfsminderung „ausgereizt“ sind, d.h. eine sehr gute Wärmedämmung bei Vermeidung von Wärmebrücken realisiert und eine wirtschaftliche Heizungsanlage installiert ist, sollte über die aktive Solarenergienutzung nachgedacht werden.

Im Sommer läuft eine Heizungsanlage oftmals nur zur Warmwasserbereitung u.a., mit der Folge eines erhöhten Verschleißes. Mit dem Einsatz einer Solaranlage lassen sich die Betriebsstunden für die Heizungsanlage deutlich reduzieren, zugunsten der Lebensdauer der Anlagen. Außerdem leistet eine solare Brauchwassererwärmung einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Primärenergieverbrauchs. Die solare Warmwasserbereitung kann bei vernünftiger Konzeption und Auslegung im Sommer bis zu 60 % des konventionellen Wärmeverbrauchs reduzieren. Dies ist kein vollständiger Ersatz, doch jeder Schritt zur Energieverbrauchsreduzierung schont das Klima und auch Ihren Geldbeutel.

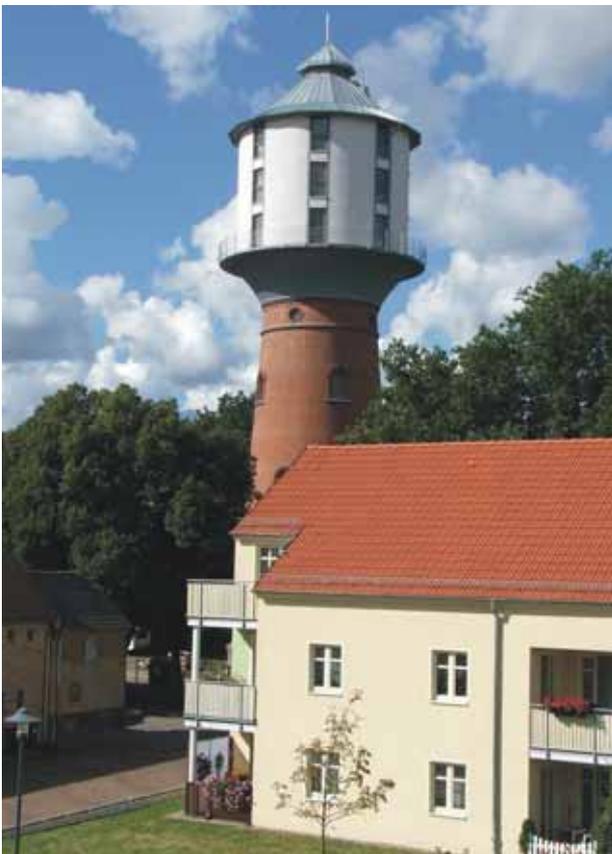
Neubauten, die den Standard der EnEV deutlich unterschreiten, fördert der Staat über das Programm zur CO²-Minderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (www.KfW.de). Auch im Modernisierungsbereich gibt es vergleichbare Programme.

Mit zinsgünstigen Darlehen, die über Ihre Hausbank oder die InvestitionsBank des Landes Brandenburg (ILB) ausgereicht werden, können die Finanzierungsbedingungen nochmals deutlich verbessert werden.



Neubebauung mit Solaranlage in der Parkstraße

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten



Neubau Goethestraße und Wasserturm

Für Bauarbeiten, die nach dem 31.12.2003 begonnen wurden, dürfen Eigentümer in den ersten 8 Jahren jeweils 9 % der Kosten geltend machen, in den darauf folgenden vier Jahren beträgt der Satz jeweils 7 %. Dies gilt für die Abschreibung gemäß §7h, 7i EstG (Baudenkmäler). Für Selbstnutzer (§10f EstG) gilt, dass sie über einen Zeitraum von 10 Jahren jeweils 9 % der Aufwendungen als Sonderausgaben, insgesamt also 90 %, steuermindernd absetzen können.

Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn mit einer Bescheinigung durch die Stadt Nauen nachgewiesen wird:

- dass das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt,
- dass Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt worden sind,
- in welcher Höhe Aufwendungen angefallen sind und ob Zuschüsse aus den Sanierungsfördermitteln gezahlt worden sind,
- dass vor Beginn der Maßnahmen ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt zustande gekommen ist!

Förderung von selbst genutztem Wohnungseigentum

Das Land Brandenburg stellt die Wohneigentumsförderung um und schafft quasi eine neue „Landes-Eigenheimzulage“ mit attraktiven Förderkonditionen für alle, die selbst genutztes Eigentum in den Alt- und Innenstädten bilden wollen. Das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung hat am 2. Februar 2007 per Runderlass die neue Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (Wohneigentum-InnenstadtR) erlassen. Gefördert wird die Schaffung von selbst genutztem Wohneigentum sowohl im Wohnungsbestand als auch im Neubau, um die Innenstädte zu stärken und stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen.



Baugemeinschaftsprojekt in Potsdam-Babelsberg

Nach der Abschaffung der Eigenheimzulage des Bundes im Jahr 2004 schafft das Land Brandenburg damit einen attraktiven Anreiz insbesondere für Familien zur Bildung von Eigentum durch Erwerb vorhandener Bausubstanz, durch Um- und Ausbau an bestehenden Gebäuden oder durch Baulückenschließungen.

Mit Zuschüssen ab 12.000,- € Grundförderung, Zusatzförderungen (z.B. 5.000,- € für jedes Kind und 12.000,- € für Bestandsgebäude) wird der Zuzug in die Altstädte unterstützt.

Das Programm richtet sich an Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen. Bei Bestandsgebäuden müssen mindestens 500 € / m² je Wohnfläche in die Modernisierung und Instandsetzung investiert werden, mindestens 15 % der Gesamtkosten sind als Eigenleistungen zu erbringen. Davon müssen mindestens 2/3 als verfügbare Geldmittel einsetzbar sein. Für Investoren können bis zu 500 € / m² Wohnfläche als Anschubfinanzierung auf Darlehensbasis zur Verfügung gestellt werden.

Grundlage aus der Förderrichtlinie		Nr. 4.2 Abs. 1	Nr. 4.2 Abs. 2 ⁽¹⁾	Zuschussförderung für selbst nutzende Eigentümer
Einkommensgrenzen für Summe der positiven Einkünfte aller Haushaltsmitglieder in den letzten zwei Kalenderjahren vor Antragseingang	den Bauherren	70.000 EUR	50.000 EUR	
	den (Ehe)Partner	50.000 EUR	25.000 EUR	
	jede weitere Person	30.000 EUR	15.000 EUR	
Eigenleistung (Mindesthöhe)	Grundsätzlich 15 % der Gesamtkosten, ansonsten 10 % bei ⁽²⁾ mindestens 2/3 der Eigenleistung sind durch verfügbare Geldmittel zu erbringen			
Grundförderung		12.000 EUR		
Zusatzförderung	Erwerb aus dem Bestand	12.000 EUR		
	Je Kind	5.000 EUR		
	Bei schwer behinderten Angehörigen	einmalig	5.000 EUR	
	Haushalte mit geringen Einkünften ⁽¹⁾	5.000 EUR		
Jeweils einzeln	Umbau, Ausbau und Erweiterung ⁽²⁾ sowie Zweite Wohnung	50 % der Gesamtkosten, höchstens jedoch 10.000 EUR		
	Nachträgliche behindertengerechte Anpassung ⁽²⁾	bis zu	18.000 EUR	
Anschubfinanzierung für Investoren	Förderbetrag je m ² Wohnfläche	Bis zu 350 EUR (Neubau)	Bis zu 500 EUR (Bestand)	Darlehen
	Bei der Herstellung von Barrierefreiheit	Zusätzlich bis zu 100 EUR		
	Konditionen	3 Jahre Zins- und Tilgungsfreiheit, anschließend Kapitalkonditionen, Rückzahlung nach Verkauf		
	Eigenleistung	Mindestens 20 %		
Entgelte		Jeweils: Einmalig 2 % des Zuwendungsbetrages;	Bei Darlehen: laufend 0,5 % p. a. von der Restschuld	

Quelle: InvestitionsBank des Landes Brandenburg

Allerdings gibt es für diese Förderung keinen Rechtsanspruch, sondern nur Bewilligungen nach Maßgabe zur Verfügung stehender Haushaltsmittel.

Insofern sollten Interessierte nicht zu lange warten, zumal die Richtlinie zunächst auf eine Gültigkeit von zwei Jahren ausgelegt ist. Weitere Informationen zur Wohneigentumsförderung erhalten Sie unter www.ilb.de oder beim Infotelefon der ILB: 0331/660 1322.

Die beiden folgenden Kosten- und Finanzierungsrechnungen sollen Ihnen verdeutlichen, welchen wertvollen Beitrag zur Umsetzung des Traums vom eigenen Heim die neue Eigentumsförderung leistet. Vergleichen Sie die Beispiele und passen Sie sie auf Ihre individuelle Situation an. Sie werden feststellen, dass die tatsächliche monatliche Belastung nicht viel höher liegt als bei Ihrer jetzigen Mietwohnung!

Musterbeispiele für Fördermöglichkeiten in der Nauener Altstadt

Musterfall 1 (Leerstandsobjekt)	
Eigentumsförderung: Familie; 2 Kinder Einkommen: je Kalenderjahr < 90.000 €;-	
Erwerb eines Leerstandsobjektes mit Nebenkosten (Grundstück 220m ²)	20.000,- €
Mod./Inst. Kosten (120m ²)	156.000,- €
Gesamtkosten:	176.000,- €
Eigenmittel:	./i. 20.000,- €
Städtebauförderung B.9 (Kleinteilige Maßnahmen)	./i. 7.500,- €
Eigentumsförderung	./i. 34.000,- €
davon Grundförderung	12.000,- €
davon Bestandsförderung	12.000,- €
je Kind (2 x 5.000,- €)	10.000,- €
zu finanzierende Restsumme:	114.500,- €
bei 10 jähriger Bindung 4,6% =>	ca. 440,- € mtl.
zzgl. 2% Tilgung =>	ca. 190,- € mtl.
	ca. 630,- € mtl.
+ Betriebskosten (2,50 €/m ²)	ca. 300,- € mtl.
Belastung	ca. 930,- € mtl.

Musterfall 2 (Neubau)	
Eigentumsförderung: Familie; ein Kind Einkommen: je Kalenderjahr < 40.000 €;-	
Erwerb des Grundstücks mit Nebenkosten (Grundstück 200m ²)	12.000,- €
Neubaukosten - schlüsselfertig (110m ²)	155.000,- €
Gesamtkosten:	167.000,- €
Eigenmittel:	./i. 25.000,- €
Eigentumsförderung	./i. 22.000,- €
davon Grundförderung	12.000,- €
davon Zuschuss Geringverdiener je Kind (1 x 5.000,- €)	5.000,- € 5.000,- €
zu finanzierende Restsumme:	120.000,- €
bei 10 jähriger Bindung 4,6% =>	ca. 460,- € mtl.
zzgl. 2% Tilgung =>	ca. 200,- € mtl.
	ca. 660,- € mtl.
+ Betriebskosten (2,50 €/m ²)	ca. 275,- € mtl.
Belastung	ca. 935,- € mtl.



Holzmarktstraße 19 während der Sanierung



Beratung vor Ort

Genehmigungsverfahren im Sanierungsgebiet

Sie beabsichtigen, an Ihrem Gebäude bauliche Veränderungen, Instandsetzungen (z.B. Neueindeckung des Daches), Modernisierungen oder Abrissmaßnahmen vorzunehmen?

Im Sanierungsgebiet/ Denkmalbereich müssen die Maßnahmen mit den beteiligten Behörden abgestimmt werden.

Dies gilt auch für üblicherweise nicht genehmigungspflichtige Bauvorhaben, z.B. für das Installieren einer Werbeanlage oder für den Fensteraustausch. Das folgende Schaubild soll den Genehmigungsablauf im Sanierungsgebiet Altstadt Nauen nach § 144 BauGB und § 21 Denkmalschutzgesetz verdeutlichen:

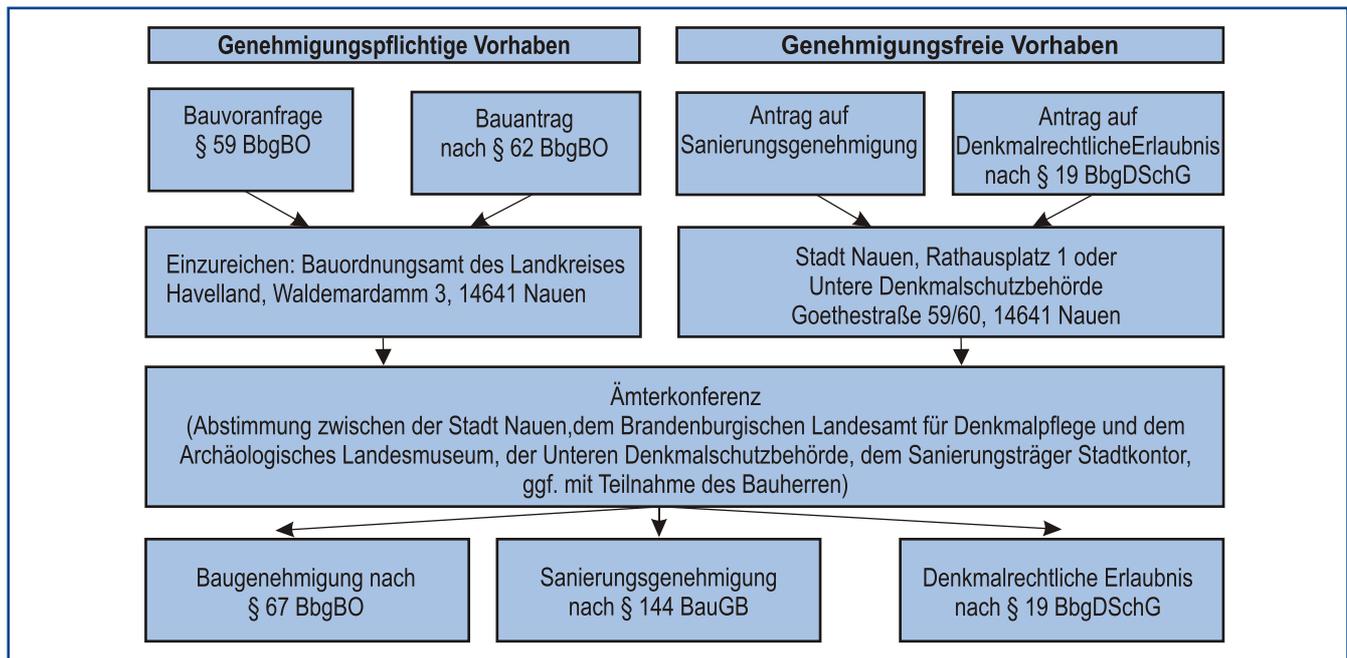
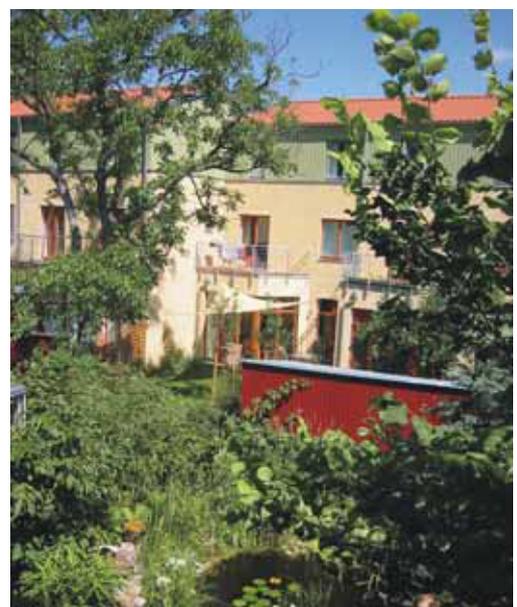


Schaubild Genehmigungsablauf für Bauvorhaben im Sanierungsgebiet

Information & Beratung

Stadt Nauen Fachbereich Bau
 Herr Gunther App
 Rathausplatz 1
 14641 Nauen
 Tel.: 03321.408-213
 Mail: gunther.app@nauen.de

Stadtkontor GmbH
 Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Nauen
 Frau Bettina Monschein
 Rathausplatz 1 Schornsteinfegergasse 3
 14641 Nauen 14482 Potsdam
 Tel.: 03321.408.244 Tel.: 0331.743.570
 Fax: 03321.408.236 Fax: 0331.748.2092
 Mail: stadtkontor@stadtkontor.de



Innerstädtische Wohnidylle

Grundstücksangebote in der historischen Altstadt von Nauen

Die historische Altstadt von Nauen bietet verschiedenste Möglichkeiten für die Schaffung von Wohneigentum. Neben der Sanierung historischer Bausubstanz finden sich in der Altstadt auch diverse Baulücken mit unterschiedlichen Zuschnitten auf denen vom Einfamilienhaus bis hin zum Geschößwohnungsbau mit gewerblicher Nutzung viele Nutzungsarten möglich sind.

Auf den folgenden Seiten finden Sie eine Auswahl an Grundstücken im Sanierungsgebiet. Informationen zu weiteren Grundstücken und zu den Möglichkeiten der Sanierung historischer Gebäude in der Altstadt, erteilt Ihnen das Bauamt der Stadt Nauen oder der Sanierungsträger Stadtkontor.



Gebhard-Eckler-Straße 4

Grundstücksfläche: 197 m²

Seite 14



Gebhard-Eckler-Straße 6-7

Grundstücksflächen: 130 m², 124 m²

Seite 15



Gebhard-Eckler-Straße 13-15

Grundstücksflächen: 201 m²,
103 m², 103 m²

Seite 16



Goethestraße 26-30

Grundstücksfläche: 938 m²

Seite 17



Goethestraße 31-32

Grundstücksfläche: 516 m²

Seite 18



Holzmarktstraße 5

Grundstücksfläche: 180 m²

Seite 19



Holzmarktstraße 16

Goethestraße 24

Grundstücksfläche: 262 m²

Seite 20



Mauerstraße 4

Grundstückfläche: 416 m²

Seite 21



Poetensteig Nord und Süd

Grundstückfläche: 2.600 m²

Seite 22



Wallgasse 10-11

Grundstückflächen: 165 m², 133 m²

Seite 23



Wallgasse 23-31

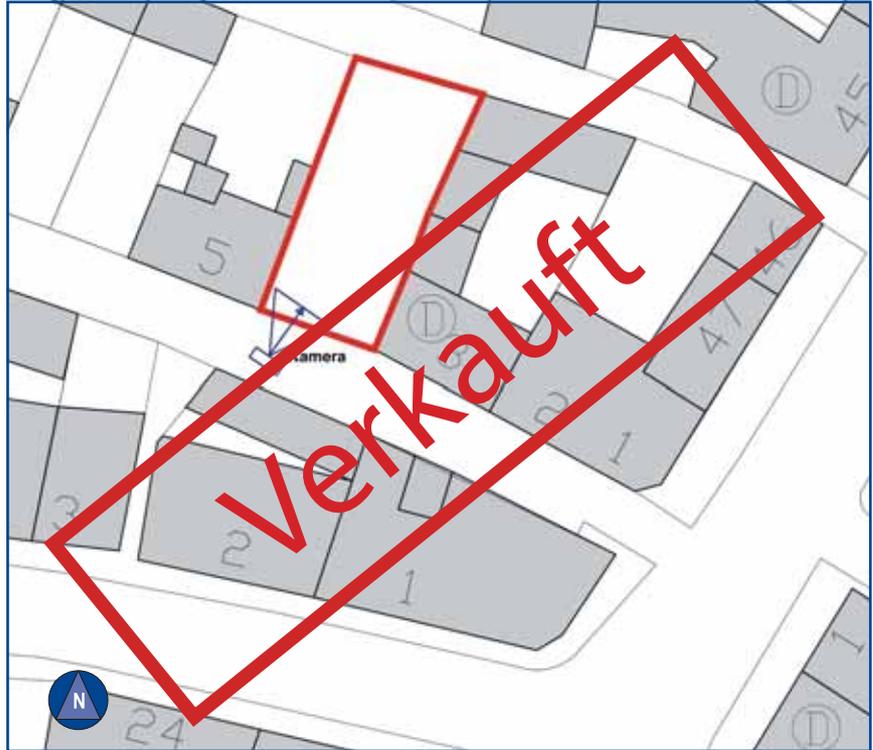
Grundstückfläche: 2.600 m²

Seite 24

Grundstücksdaten

Baufeld: 004/2
Flurstücksnummer: 15-134/5
Grundstücksfläche: 197 m²
Ausweisung FNP: WA
Bebaubar nach §34 BauGB
Art der Nutzung: Wohnen
Anzahl der Gebäude: 1
Anzahl der Geschosse: 2
GRZ: 0,7
GFZ: 1,2
BGF: 236 m²
Nutzfläche: 177 m²
Bauweise: geschlossen
Traufhöhe: max. 6 m

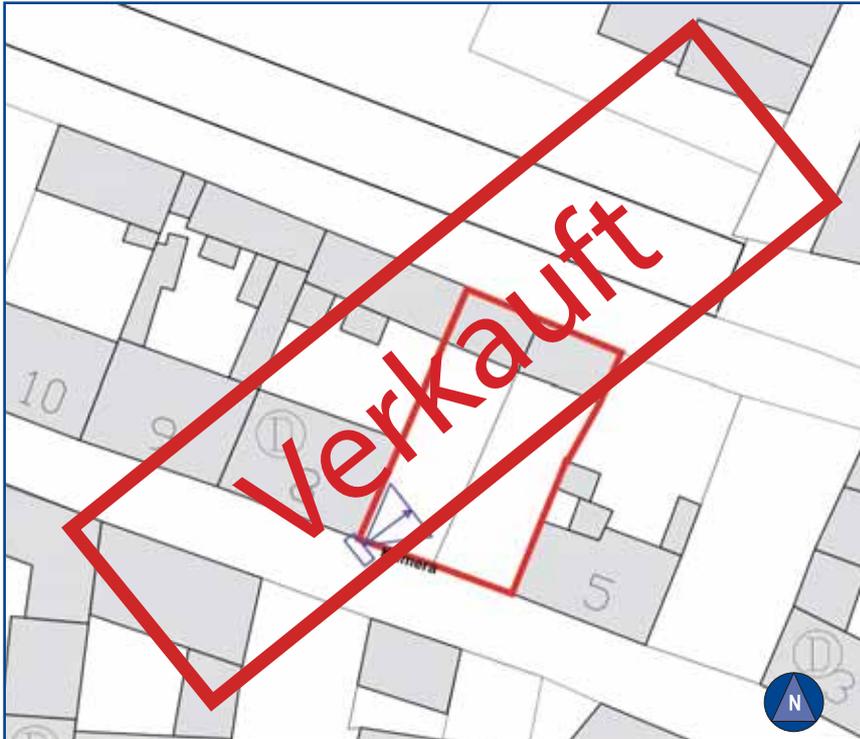
**Kaufpreis: 9.850 €
inkl. Ausgleichsbetrag**



Besonderheiten/Bemerkungen

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Straße am Nordrand der Altstadt. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich ein Einzeldenkmal.





Grundstücksdaten

Baufeld: 004/2

Flurstücksnummer: 15-134/3, 134/3

Grundstücksfläche: 130 m² und
124 m²

Ausweisung FNP: Mischgebiet
Bebaubar nach §34 BauGB

Art der Nutzung: Wohnen

Anzahl der Gebäude: 2

Anzahl der Geschosse: je 1

GRZ: 0,5

GFZ: 1,0

BGF: 298 m²

Nutzfläche: 233 m²

Bauweise: geschlossen

Traufhöhe: 4,0 m

**Kaufpreis: 6.500 € und 6.200 €
inkl. Ausgleichsbetrag**

Besonderheiten/Bemerkungen

Auf dem Grundstück befinden sich zwei baufällige Remisen, die unter Inanspruchnahme von Fördermitteln saniert werden sollen.



Grundstücksdaten

Baufeld: 004/2

Flurstücksnummern: 15-129/5, 15-130, 131

Grundstücksfläche: 201 m², 103 m², 103 m²

Ausweisung FNP: Wohngebiet
Bebaubar nach §34 BauGB

Art der Nutzung: Wohnen

Anzahl der Gebäude: 2

Anzahl der Geschosse: 2

GRZ: 0,6; 0,7; 0,7

GFZ: 1,1; 1,5; 1,5

BGF: 200 m², 150 m², 150 m²

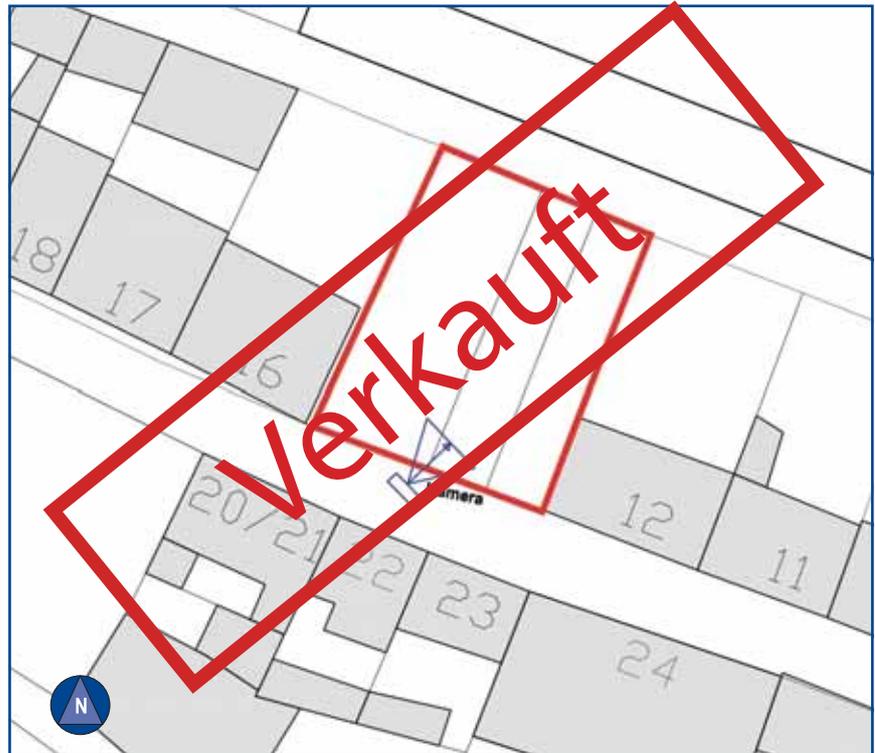
Nutzfläche: 150 m², 115 m², 115 m²

Bauweise: geschlossen

Traufhöhe: max. 6,5 m

**Kaufpreis: 10.050 €, 5.150 €,
5.150 €**

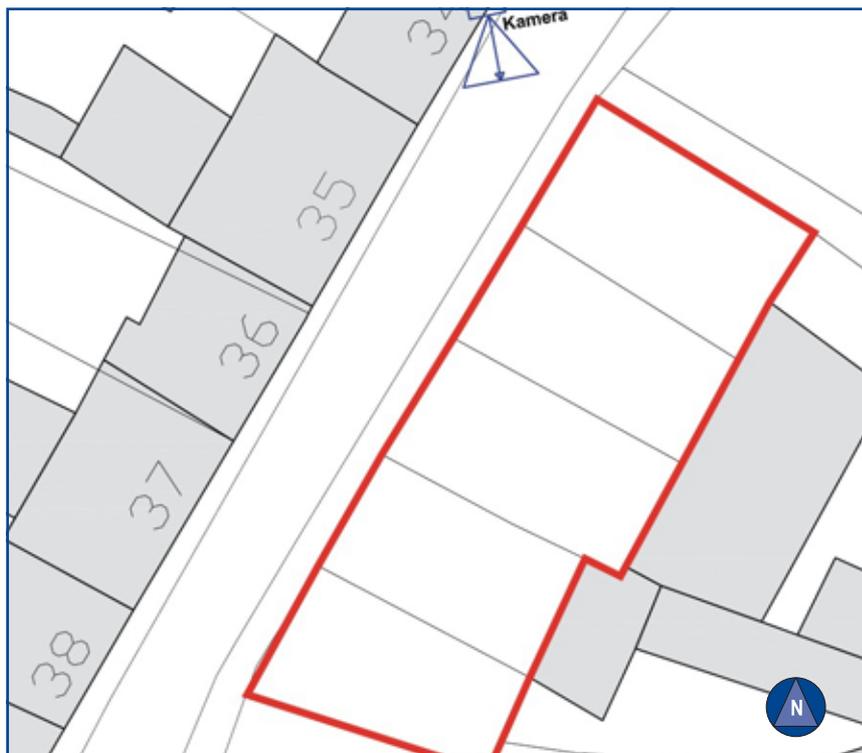
inkl. Ausgleichsbetrag



Besonderheiten/Bemerkungen

Die Grundstücke liegen an einer ruhigen Straße im nördlichen Teil der Altstadt, in der sich ausschließlich Wohngebäude befinden. Ein Nebengebäude zur nördlich gelegenen Gasse ist möglich. Der Teilflächenerwerb ist möglich. Eine gemeinsame Planung für die zwei östlichen Grundstücke bietet sich aufgrund der Grundstücksgröße an.





Grundstücksdaten

Baufeld: 004/4

Flurstücksnummer: 15-141/20

Grundstücksfläche: 938 m²

Ausweisung FNP: WB

Bebaubar nach §34 BauGB

Art der Nutzung: Wohnen/Gewerbe

Anzahl der Gebäude: 1

Anzahl der Geschosse: 2

GRZ: 0,6

GFZ: 1,2

Bauweise: geschlossen

Traufhöhe: max. 6,0 m

**Kaufpreis: 50 €/m²
inkl. Ausgleichsbetrag**

Besonderheiten/Bemerkungen

Die Grundstücke Goethestraße 26-30 bieten auch Platz für ein gemeinsames Bauprojekt in attraktiver Lage. Die gegenüberliegende historische Bebauung macht die Altstadt erlebbar und bietet gleichzeitig einen Maßstab für die Neubebauung.



Grundstücksdaten

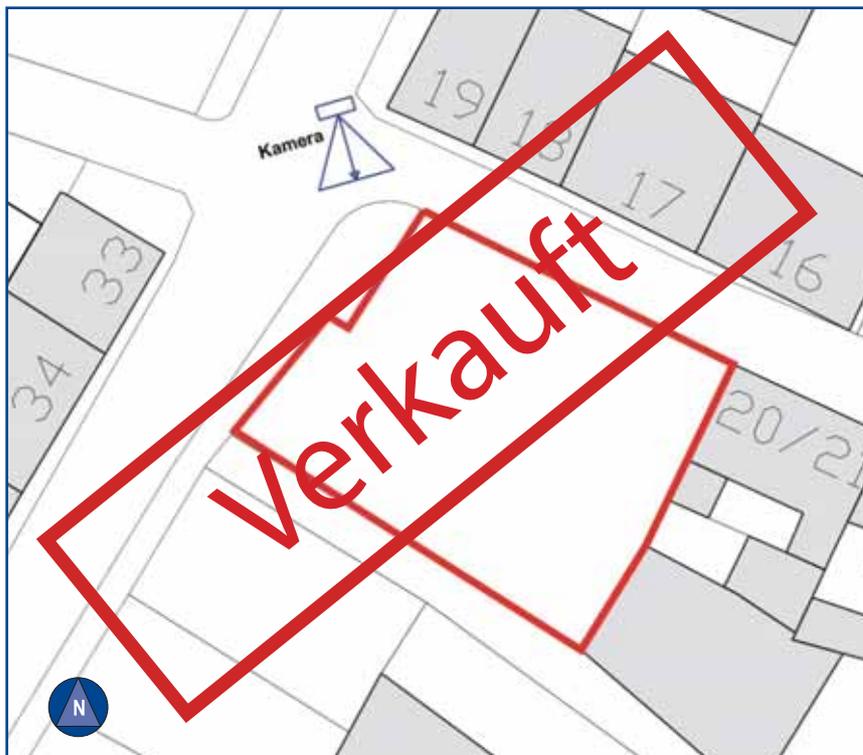
Baufeld: 004/3
Flurstücksnummer: 15-141/1
Grundstücksfläche: 516 m²

Ausweisung FNP: WB
Bebaubar nach §34 BauGB

Art der Nutzung: Wohnen
Anzahl der Gebäude: 2
Anzahl der Geschosse: 2

GRZ: 0,7
GFZ: 1,3
BGF: 670 m²
Nutzfläche: 530 m²
Bauweise: Eckbebauung
Traufhöhe: max. 6,5 m

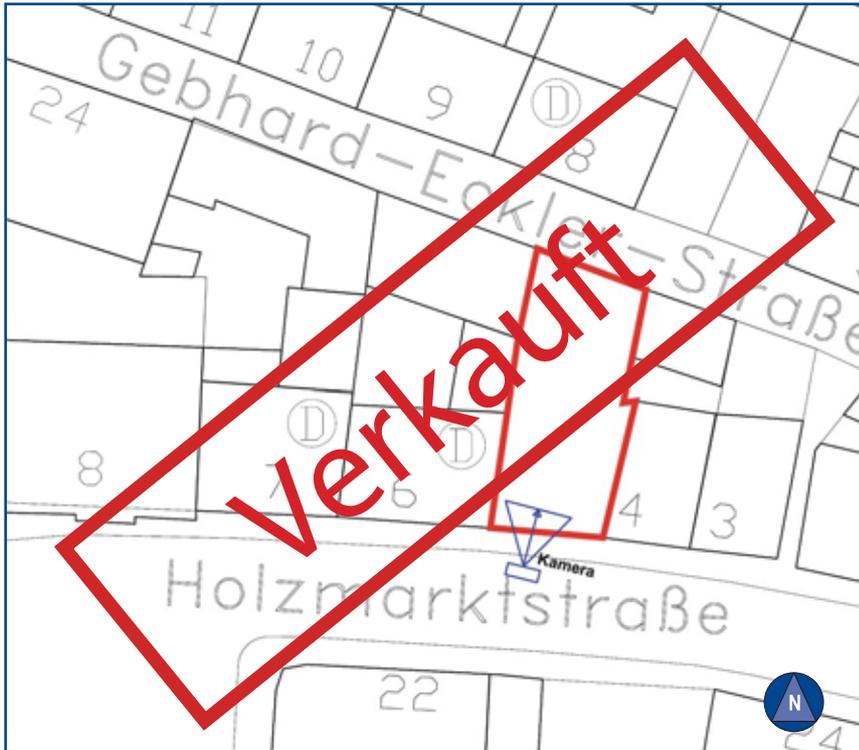
**Kaufpreis: 25.800 €
inkl. Ausgleichsbetrag**



Besonderheiten/Bemerkungen

Es handelt sich um ein großes Grundstück im nördlichen Teil der Altstadt. In unmittelbarer Nähe befindet sich der zu Wohnzwecken umgenutzte Wasserturm der Stadt.





Grundstücksdaten

Baufeld: 004/3
 Flurstücksnummer: 15-139/4
 Grundstücksfläche: 180 m²
 Ausweisung FNP: WB
 Bebaubar nach §34 BauGB
 Art der Nutzung: Wohnen
 Anzahl der Gebäude: 1
 Anzahl der Geschosse: 2
 GRZ: 0,5
 GFZ: 1,0
 BGF: 180 m²
 Nutzfläche: 135 m²
 Bauweise: geschlossen
 Traufhöhe: max. 6,5 m

**Kaufpreis: 9.000 €
 inkl. Ausgleichsbetrag**

Besonderheiten/Bemerkungen

Das Grundstück erstreckt sich von der Holzmarktstraße bis zur Gebhard-Eckler-Straße. Das tiefe Grundstück bietet eine optimale Nutzung des Gartenbereichs.



Grundstücksdaten

Baufeld: 003/1

Flurstücksnummer: 15-144/2 und 3

Grundstücksfläche: 262 m²

Ausweisung FNP: Mischgebiet

Bebaubar nach §34 BauGB

Art der Nutzung: Wohnen

Anzahl der Gebäude: 1

Anzahl der Geschosse: 2

GRZ: 0,5

GFZ: 1,0

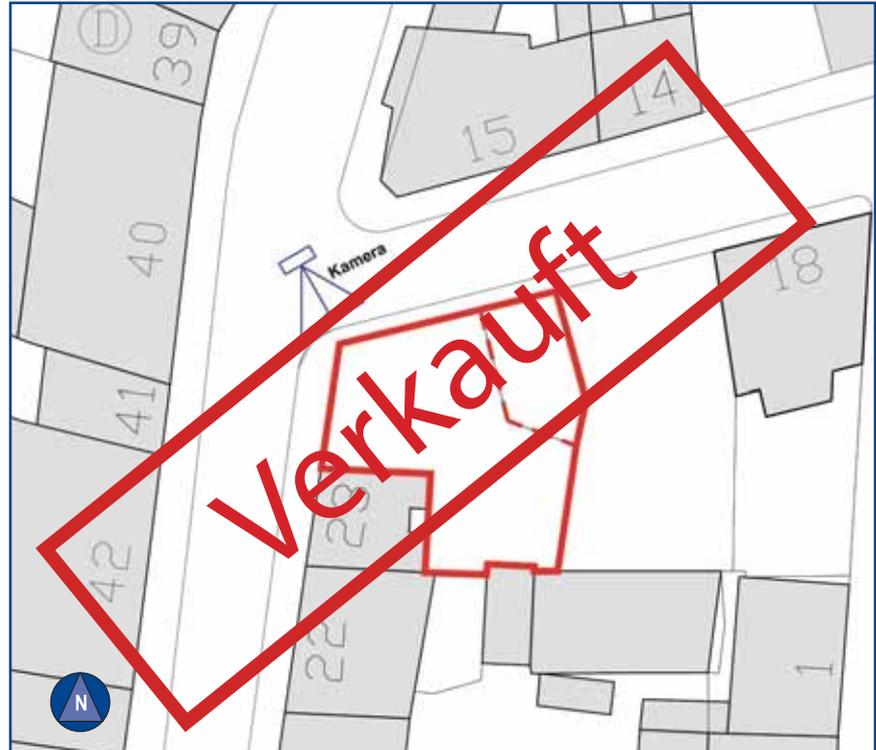
BGF: 300 m²

Nutzfläche: 2250m²

Bauweise: geschlossen

Traufhöhe: max. 6,0 m

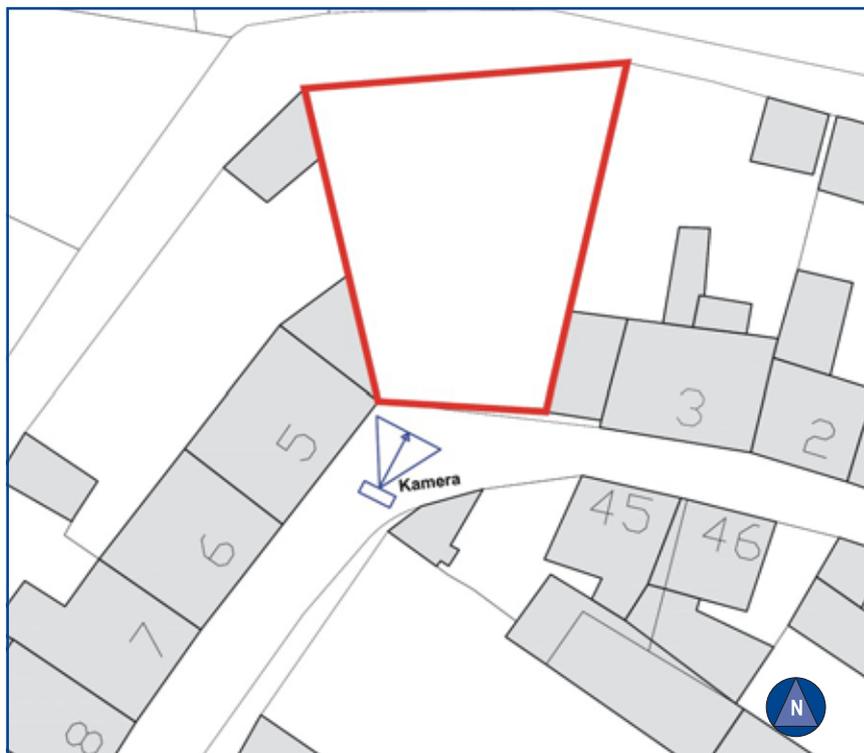
**Kaufpreis: 13.100 €
inkl. Ausgleichsbetrag**



Besonderheiten/Bemerkungen

In diesem Bereich der Altstadt Nauen gibt es ein größeres Neubaupotenzial. Durch eine behutsame Ergänzung der historischen Substanz mit Neubauten, kann hier eine interessante und attraktive Mischung entstehen. Das Grundstück kann nur in Zusammenhang mit dem Grundstück Goethestraße 24 bebaut werden.





Grundstücksdaten

Baufeld: 012/3
 Flurstücksnummer: 15-126/10
 Grundstücksfläche: 416 m²
 Ausweisung FNP: Allg. Wohngebiet
 Bebaubar nach §34 BauGB
 Art der Nutzung: Wohnen
 Anzahl der Gebäude: 1
 Anzahl der Geschosse: 2
 GRZ: 0,3
 GFZ: 0,7
 BGF: 291 m²
 Nutzfläche: 218 m²
 Bauweise: geschlossen
 Traufhöhe: max. 6,5 m

Kaufpreis: 20.800 €
inkl. Ausgleichsbetrag

Besonderheiten/Bemerkungen

Das Grundstück liegt in der ruhigen und malerischen Mauerstraße, nahe dem alten Wasserturm der Stadt. Es verfügt über einen großen Garten.



Grundstücksdaten

Baufeld: 006/2
Flurstücksnummer: 15-218/24 und 32
Grundstücksfläche: 2.600 m²

Ausweisung FNP: Mischgebiet
Bebaubar nach §34 BauGB

Art der Nutzung: Wohnen
Anzahl der Gebäude: je 2
Anzahl der Geschosse: 2 + Dach

GRZ: 0,6 -0,8

GFZ: 1,2

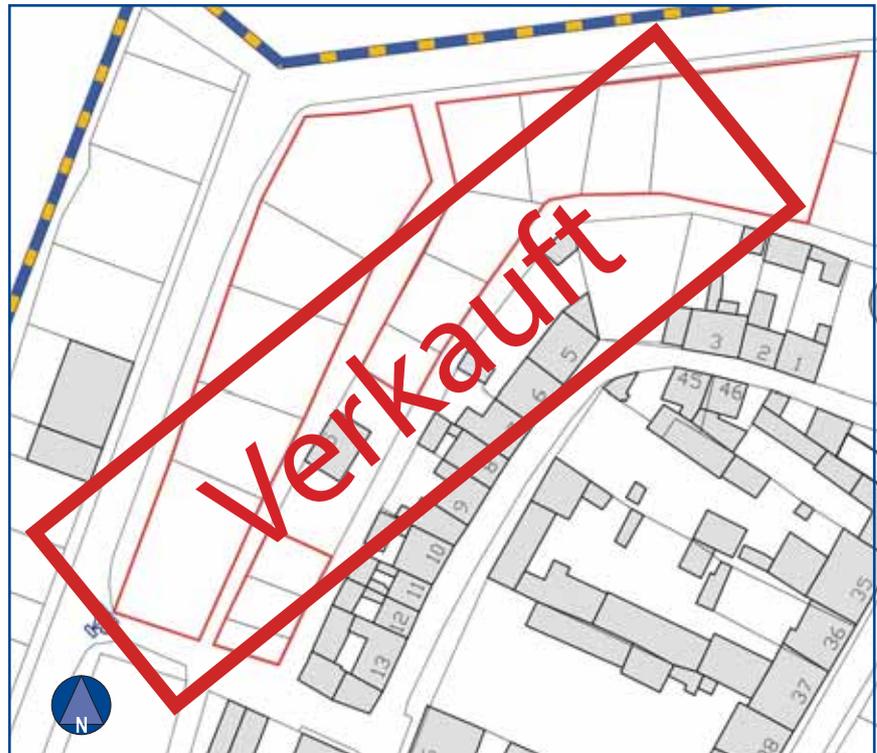
BGF: 3.120 m²

Nutzfläche: 2.340 m²

Bauweise: halboffener
Geschosswohnungsbau,
Einzelhausbebauung

Traufhöhe: 6,5 m

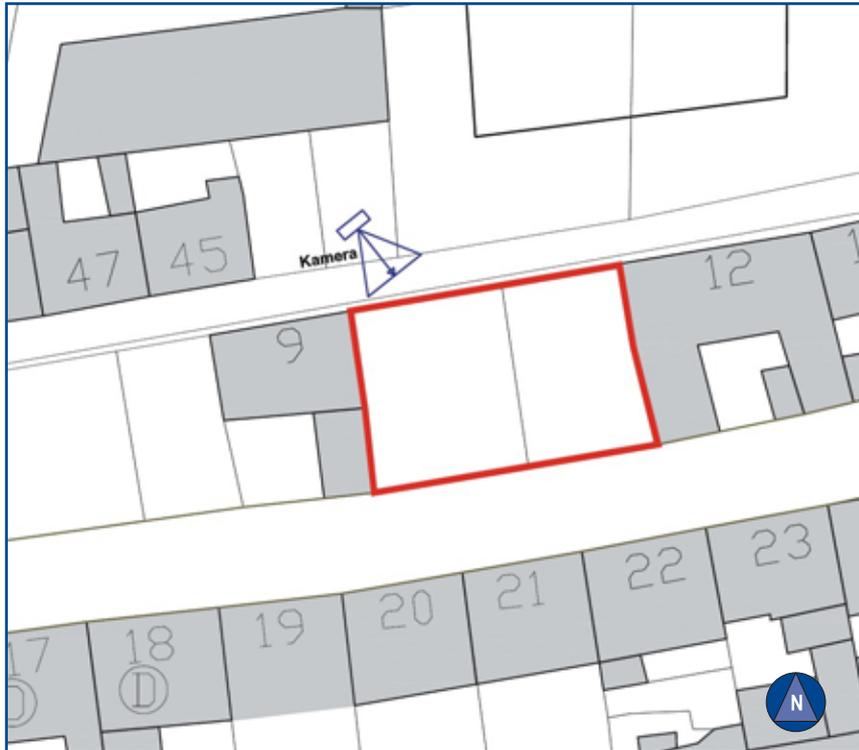
**Kaufpreis: 50 €/ m²
inkl. Ausgleichsbetrag**



Besonderheiten/Bemerkungen

Die Baugrundstücke sind in ihrem baulichen Bestand sehr heterogen und vielfältig in der Bebaubarkeit. Die Fläche bietet die Gelegenheit der Realisierung eines zusammenhängenden Baukörpers, in dem Wohneinheiten im Mietwohnungsbau, wie auch als Eigentumsmaßnahme geschaffen werden können. Vorstellbar ist auch der Erwerb einzelner Flurstücke.





Grundstücksdaten

Baufeld: 008/2

Flurstücksnummer: 15-207/5 und 6

Grundstücksfläche: 165 m² + 133 m²

Ausweisung FNP: Mischgebiet

Bebaubar nach §34 BauGB

Art der Nutzung: Wohnen

Anzahl der Gebäude: 2

Anzahl der Geschosse: 2

GRZ: 0,5

GFZ: 1,0

BGF: 298 m²

Nutzfläche: 223 m²

Bauweise: geschlossen

Traufhöhe: 4,5 m zur Wallgasse

6,5 m zur Neuen Straße

**Kaufpreis: 8.250 € und 6.650 €
inkl. Ausgleichsbetrag**

Besonderheiten/Bemerkungen

Entlang der Wallgasse soll eine Neubebauung die historische Bauflucht wieder schließen. Zur vollen Ausnutzung des Grundstückes ist ein Anbau in die Grundstückstiefe möglich. Das Grundstück bietet durch seine Hanglage mit extremer Neigung Möglichkeiten einer kreativen architektonischen Lösung. So kann zur Wallgasse hin der historische Charakter der Gasse erhalten bleiben und gleichzeitig mehrgeschossiger Wohnraum geschaffen werden.



Grundstücksdaten

Baufeld: 006/2
Flurstücksnummer: 15-218/24 und 32
Grundstücksfläche: 2.600 m²

Ausweisung FNP: Mischgebiet
Bebaubar nach §34 BauGB

Art der Nutzung: Wohnen
Anzahl der Gebäude: je 2
Anzahl der Geschosse: 2 + Dach

GRZ: 0,6 -0,8

GFZ: 1,2

BGF: 3.120 m²

Nutzfläche: 2.340 m²

Bauweise: halboffener
Geschosswohnungsbau
Einzelhausbebauung
Reihenhausbebauung

Traufhöhe: 6,5 m

**Kaufpreis: 50 €/ m²
inkl. Ausgleichsbetrag**



Besonderheiten/Bemerkungen

Der Bereich um das Grundstück ist in seinem baulichen Bestand sehr heterogen und vielfältig. Die Fläche bietet die Gelegenheit der Realisierung eines zusammenhängenden Baukörpers, in dem Wohneinheiten im Mietwohnungsbau, wie auch als Eigentumsmaßnahme geschaffen werden können. Vorstellbar ist auch der Erwerb einzelner Flurstücke mit Einzelhausbebauung.



