

Satzung der Stadt Regen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Innenstadt Regen – Erweiterung Nord"

vom 17.05.2022

Auf Grund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Regen folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 3,5 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Innenstadt Regen – Erweiterung Nord".

Das Sanierungsgebiet besteht ausfolgenden Grundstücken der Gemarkung Regen:

Flur-Nr.	Straße und Haus-Nr. Beschrieb	Größe in m ²	Grundbuch Band Blatt	Bemerkungen ggf. Teilfläche
5743-000-126	Nähe Weinberggasse	187 m ²	5743-3790 5743-3791 5743-401878	
5743-000-127	Pfleggasse 5	992 m ²	5743-3076	
5743-000-128	Pfleggasse 7	147 m ²	5743-3857	
5743-000-129	Pfleggasse 9	175 m ²	5743-1995	
5743-000-129/1	Pfleggasse 9a	257 m ²	5743-3556	
5743-000-129/2	Nähe Pfleggasse	105 m ²	5743-1995	
5743-000-139	Pfleggasse 17	543 m ²	5743-5317	
5743-000-139/1	Pfleggasse 15	265 m ²	5743-4839	
5743-000-142	Nähe Pfleggasse	226 m ²	5743-1922	
5743-000-143	Pfleggasse 23	492 m ²	5743-3532	
5743-000-144	Nähe Pfleggasse	1373 m ²	5743-5234	
5743-000-144/2	Nähe Pfleggasse	69 m ²	5743-4837	
5743-000-144/3	Nähe Pfleggasse	22 m ²	5743-2463	
5743-000-144/4	Nähe Pfleggasse	46 m ²	5743-3076	
5743-000-144/5	Nähe Pfleggasse	51 m ²	5743-2826	

5743-000-144/7	Nähe Pfleggasse	30 m ²	5743-5247	
5743-000-144/9	Nähe Pfleggasse	75 m ²	5743-5015	
5743-000-144/11	Nähe Pfleggasse	569 m ²	5743-5234	
5743-000-144/12	Nähe Pfleggasse	22 m ²	5743-5234	
5743-000-144/13	Nähe Pfleggasse	37 m ²	5743-5234	
5743-000-144/14	Nähe Blumenstraße	47 m ²	5743-5234	
5743-000-145	Pfleggasse 25	219 m ²	5743-5357	
5743-000-146	Nähe Pfleggasse	53 m ²	5743-3631	
5743-000-147	Nähe Pfleggasse	208 m ²	5743-5088	
5743-000-148/3	Nähe Pfleggasse	410 m ²	5743-5247	
5743-000-150	Nähe Pfleggasse	140 m ²	5743-5088	Teilfläche
5743-000-151	Nähe Pfleggasse	78 m ²	5743-5088	
5743-000-151/2	Nähe Pfleggasse	189 m ²	5743-5088	
5743-000-152	Nähe Pfleggasse	240 m ²	5743-5088	
5743-000-154	Nähe Pfleggasse	205 m ²	5743-5079	
5743-000-154/2	Nähe Pfleggasse	110 m ²	5743-3442	
5743-000-156	Nähe Blumenstraße	100 m ²	5743-2419	
5743-000-157	Blumenstraße	5473 m ²	5743-5247	Teilfläche
5743-000-158	Nähe Pfleggasse	460 m ²	5743-5247	
5743-000-158/2	Nähe Blumenstraße	39 m ²	5743-2308	
5743-000-159	Pfleggasse 35	384 m ²	5743-3392	
5743-000-160/2	Nähe Pfleggasse	85 m ²	5743-2563	
5743-000-161	Nähe Pfleggasse	707 m ²	5743-2160	
5743-000-161/3	Pfleggasse 39	651 m ²	5743-2779	
5743-000-162	Pfleggasse	1004 m ²	5743-5247	
5743-000-162/8	Nähe Pfleggasse	8 m ²	5743-5247	
5743-000-163	Am Fürhaupt 6	1021 m ²	5743-2946	
5743-000-163/3	Pfleggasse 54	860 m ²	5743-2307	
5743-000-164	Am Postkeller	1004 m ²	5743-5234	Teilfläche
5743-000-164/1	Am Postkeller 2	281 m ²	5743-5120	
5743-000-164/2	Am Postkeller 4	351 m ²	5743-6049	

5743-000-164/3	Am Postkeller 6	324 m ²	5743-5090	
5743-000-164/4	Am Postkeller 8	376 m ²	5743-5122	
5743-000-164/9	Nähe Mittlere Bachgasse	38 m ²	5743-2504	
5743-000-165	Mittlere Bachgasse	589 m ²	5743-4837	Teilfläche
5743-000-165/15	Mittlere Bachgasse 13	305 m ²	5743-2250	
5743-000-165/16	Mittlere Bachgasse 15	519 m ²	5743-2488	
5743-000-165/32	Mittlere Bachgasse 14	307 m ²	5743-2234	
5743-000-165/33	Mittlere Bachgasse 12	238 m ²	5743-2369	
5743-000-165/34	Nähe Mittlere Bachgasse	15 m ²	5743-2369	
5743-000-165/35	Nähe Mittlere Bachgasse	15 m ²	5743-5428	
5743-000-165/36	Nähe Mittlere Bachgasse	15 m ²	5743-2504	
5743-000-165/37	Nähe Mittlere Bachgasse	48 m ²	5743-2367	
5743-000-165/38	Nähe Mittlere Bachgasse	154 m ²	5743-4837	
5743-000-165/39	Mittlere Bachgasse 17	240 m ²	5743-6037	
5743-000-165/40	Mittlere Bachgasse 19	285 m ²	5743-3420	
5743-000-165/41	Mittlere Bachgasse 21	308 m ²	5743-2575	
5743-000-165/42	Mittlere Bachgasse 23	242 m ²	5743-2504	
5743-000-169	Am Fürhaupt	1323 m ²	5743-5465	Teilfläche
5743-000-179	Nähe Pfluggasse	170 m ²	5743-5015	
5743-000-180	Nähe Pfluggasse	22 m ²	5743-5015	
5743-000-181/2	Pfluggasse 44	430 m ²	5743-5015	
5743-000-181/7	Nähe Pfluggasse	1652 m ²	5743-5015	
5743-000-187/4	Pfluggasse 30	988 m ²	5743-2720	
5743-000-193	Nähe Pfluggasse	250 m ²	5743-5015	
5743-000-194	Pfluggasse 40	242 m ²	5743-3390	
5743-000-195	Pfluggasse 38	247 m ²	5743-1922	
5743-000-197	Pfluggasse 34	56 m ²	5743-3483	
5743-000-197/1	Pfluggasse 36	70 m ²	5743-3500	

5743-000-197/2	Pfleggasse 34a	114 m ²	5743-2222	
5743-000-199	Pfleggasse 26, 28	709 m ²	5743-3486	
5743-000-199/2	Pfleggasse 22	250 m ²	5743-3031	
5743-000-200	Nähe Pfleggasse	1210 m ²	5743-3486	
5743-000-203/5	Nähe Bachgasse	164 m ²	5743-3068	
5743-000-204	Pfleggasse 16	352 m ²	5743-5705	
5743-000-205	Nähe Pfleggasse	84 m ²	5743-3248	
5743-000-206	Pfleggasse 12	139 m ²	5743-2154	
5743-000-207	Nähe Pfleggasse	5 m ²	5743-5705	
5743-000-207/1	Nähe Pfleggasse	6 m ²	5743-2154	
5743-000-208	Pfleggasse 10	288 m ²	5743-5705	
5743-000-211	Pfleggasse 8	931 m ²	5743-2861	
5743-000-221/2	Pfleggasse	1252 m ²	5743-5247	Teilfläche
5743-000-1190/3	Pfleggasse 66	567 m ²	5743-5561	
5743-000-1194	Pfleggasse 64	1193 m ²	5743-2416	
5743-000-1195	Nähe Pfleggasse	206 m ²	5743-2416	
5743-000-1196/2	Pfleggasse 62	975 m ²	5743-5564	
5743-000-1196/3	Pfleggasse 60	574 m ²	5743-2134	
5743-000-1196/4	Nähe Pfleggasse	97 m ²	5743-2134	
5743-000-1197	Pfleggasse 58	981 m ²	5743-5390	
5743-000-1197/3	Am Fürhaupt 3	765 m ²	5743-5361	
5743-000-1303/1	Nähe Hochgassenäcker	46 m ²	5743-5249	
5743-000-1310/4	Nähe Pfleggasse	67 m ²	5743-2160	
5743-000-1315/6	Pfleggasse 57	1033 m ²	5743-2495	
5743-000-1339	Galgenbergweg	4409 m ²	5743-5250 5743-5319	Teilfläche
5743-000-1342/2	Pfleggasse 51	501 m ²	5743-6079	
5743-000-1342/3	Pfleggasse 49	577 m ²	5743-3344	
5743-000-1343/2	Galgenbergweg	507 m ²	5743-5250	
5743-000-1344/0	Nähe Pfleggasse	570 m ²	5743-5250	
5743-000-1344/2	Pfleggasse 55	1991 m ²	5743-2954	

5743-000-1344/3	Pfleggasse 45	403 m ²	5743-6085	
5743-000-1344/5	Pfleggasse 47	254 m ²	5743-4142	
5743-000-1344/6	Nähe Pfleggasse	185 m ²	5743-5683	
5743-000-1344/11	Nähe Pfleggasse	89 m ²	5743-6085	
5743-000-1344/14	Pfleggasse	1782 m ²	5743-5250	Teilfläche
5743-000-1344/37	Pfleggasse 53	1090 m ²	5743-2954	
5743-000-1344/38	Nähe Pfleggasse	33 m ²	5743-2954	

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebiets ist auch in dem als Anlage beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 15.12.2020, gefertigt Stadtbauamt der Stadt Regen, durch eine Umgrenzungslinie dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

Gemäß §142 Abs. 3 BauGB wird eine Frist für die Durchführung der Sanierung von 15 Jahren festgelegt.

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Regen, den 19.05.2022
STADT REGEN


(Kroner)
1. Bürgermeister



**Städtebauförderung in Bayern
Programm „Stadtumbau West“**

Begründung für die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes „Innenstadt Regen – Erweiterung
Nord“

Fassung vom 17.05.2022

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt Regen – Erweiterung-Nord" in der Stadt Regen im vereinfachten Verfahren.

1.	Abgrenzung des Sanierungsgebietes, Sanierungsziele	3
2.	Verfahrensart	6
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
4.	Rechtliche Wirkung	8
4.1	Sanierungsvermerk	9
4.2	Vorteile im Sanierungsgebiet	9
4.3	Pflichten im Sanierungsgebiet	10

Begründung

für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt Regen – Erweiterung-Nord" in der Stadt Regen im vereinfachten Verfahren.

1. Abgrenzung des Sanierungsgebietes, Sanierungsziele

Über das Innenstadtgebiet und den angrenzenden Bereichen liegen vom Büro weber + partner architekten, Regen durchgeführte vorbereitende Untersuchungen aus dem Jahr 2010 vor. Diese Untersuchungen weisen im gesamten Gebiet städtebauliche Missstände nach, deren Beseitigung im öffentlichen Interesse liegt.

Im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchungen wurde festgelegt, dass die städtebaulichen und infrastrukturellen Missstände durch eine grundsätzliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, durch Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich des Verkehrs und durch Maßnahmen im Privatbereich beseitigt werden sollen.

Vor allem mit der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sollen die zum Teil noch vorhandenen Strukturen der Innenstadt (Handel, Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen) gestärkt bzw. reaktiviert werden und somit der immer größer werdenden Leerstandsproblematik entgegengewirkt werden.

Diesen Zielen folgend, wurden im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Einzelmaßnahmen entwickelt, die nach und nach zur Beseitigung dieser Missstände führen sollen.

Die Stadt Regen legte dabei innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes Prioritäten fest, welche die Dringlichkeit innerhalb des Gebietes widerspiegeln. Es zeichnete sich bei der Festlegung ab, dass zunächst akuter Handlungsbedarf in der zentralen Innenstadt besteht. Dieser Bereich wies massive Missstände auf, welche möglichst zeitnah bekämpft werden mussten.

Das Ergebnis dieser Vorgehensweise mündete zunächst in der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Regen“. Der Geltungsbereich wurde dabei sehr eng gesetzt, so dass, angepasst an die Haushaltssituation der Stadt Regen, eine zeitnahe Umsetzung ermöglicht wurde.

Parallel zur Festlegung des neuen Gebietes wurde das bereits bestehende Sanierungsgebiet „Altstadt Nord“ aufgehoben. Dies lag zum einen daran, dass es zu Überschneidungen mit dem neu definierten Gebiet kam. Zum anderen wollte man von dem relativ großen Geltungsbereich abrücken, da sich die Realisierung eines derart großen Gebietes für die Stadt Regen aufgrund der Haushaltssituation als ohnehin äußerst schwierig darstellte.

Langfristig betrachtet sollte vielmehr eine Sanierung der Innenstadt in kleinen Teilabschnitten erfolgen. Der Vorteil bei der Aufteilung in kleinere Einzelgebiete liegt darin, dass es zu konzentrierteren Maßnahmen innerhalb der jeweiligen Bereiche kommt und dadurch die Außenwirkung und der Anstoß zu darauf aufbauenden Privatinvestitionen gezielter und effektiver erreicht werden kann.

Mit der Fertigstellung des Impulsprojekts „Umbau und Neugestaltung Stadtplatz“ im Jahr 2013 und der darauffolgenden Maßnahme „Umbau und Neugestaltung Bachgasse“ (Fertigstellung 2015) konnten entscheidenden Schritte zur Erreichung der gesteckten Sanierungsziele gemacht werden.

Das zwischenzeitlich aufgestellte Fassaden- und Leerstandsprogramm fördert zudem private Maßnahmen im Innenstadtbereich.

Zusammenfassend kann man sagen, dass innerhalb des Sanierungsgebietes „Innenstadt Regen“ aufgrund der verschiedenen Maßnahmen der Abbau des Investitions- und Sanierungsstaus bereits gut voranschreitet. Neben der noch ausstehenden Maßnahme „Am Platzl“ werden voraussichtlich keine zusätzlichen Maßnahmen im öffentlichen Raum erforderlich werden.

Als Konsequenz auf die eingangs beschriebene Vorgehensweise soll nun an das Gebiet angeknüpft und auf die daraus gewonnenen Erfahrungen aufgebaut werden.

Die an das Sanierungsgebiet unmittelbar angrenzenden Bereiche weisen nach wie vor die bereits im Jahr 2010 festgestellten Missstände auf. Der neu definierte Bereich wurde in den damaligen Untersuchungen als „Erhaltungsgebiet mit Priorität“ eingestuft. Dies bedeutet, dass bereits erhebliche Leerstände und Funktionsverluste zu verzeichnen waren. Da die Bereiche dieser Gebietskategorie allerdings von erheblicher Bedeutung für die Gesamtstadt waren und sind, wurde bereits damals akuter Handlungsbedarf attestiert.

Hierfür wurde bereits im Jahr 2016 eine Erweiterung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Regen“ durchgeführt und das Sanierungsgebiet „Innenstadt Regen – Erweiterung Ost“ beschlossen. Ein Teil der darin festgelegten städtebaulichen Maßnahmen wurden bereits umgesetzt, sodass als nächste logische Konsequenz die Erweiterung in Richtung Norden angestrebt wird.

Privatinvestitionen blieben bis dato weitgehend aus. Die innerhalb des Gebietes aufgezeigten Schwächen, wie z.B. der erhöhte Gestaltungsbedarf im öffentlichen Raum, der Sanierungsbedarf der Gebäude, negative Straßenräume, schlechte fußläufige Verbindungen, usw. sind nach wie vor vorzufinden. Gerade in Bezug auf die fortschreitende Leerstandsproblematik herrscht akuter Handlungsbedarf, so dass die Stadt Regen als nächsten sinnvollen Schritt die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Regen“ in Richtung Norden erachtet.

Die Stadt Regen möchte erneut, wie bereits in dem sehr eng begrenzten Gebiet „Innenstadt Regen“ und „Innenstadt Regen – Erweiterung Ost“ geschehen, gezielte städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum innerhalb eines überschaubaren Geltungsbereichs realisieren.

Im konkret vorliegenden Fall wird Handlungsbedarf vor allem in den Bereichen „Pfleggasse“, gesehen.

Die Pfleggasse dient als Bindeglied zwischen dem Regener Norden und der Innenstadt und ist eine der ältesten Verbindungsstraßen in Regen. Da eine nähere Betrachtung nach dem Abschluss des Sanierungsgebietes „Grünes Zentrum“ erfolgen soll, stehen hierfür im Haushalt noch keine konkreten Maßnahmen fest. Es soll jedoch als Abschluss der sanierungsrechtlichen

Innenstadtentwicklung der Stadt Regen gesehen werden und daher große Priorität in der weiteren Stadtentwicklung.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes erfolgte vorrangig unter dem Aspekt, dass es die vorbeschriebenen Maßnahmen aufnimmt, an das bestehende Gebiet anschließt und dieses sinnvoll aber dennoch überschaubar erweitert.

Zur Durchführung dieser Maßnahmen werden Erschließungsanlagen erstellt, erweitert und verändert werden. Die betreffenden Flächen werden in das Sanierungsgebiet einbezogen. Straßenflächen und Plätze werden in ihrer vollen Breite berücksichtigt, ebenso alle Grundstücke, die durch die betreffenden Anlagen erschlossen werden, insbesondere angrenzende Grundstücke.

Die nördliche Abgrenzung zum Schulareal Regen, sowie die östliche Richtung „Bachgasse“ und die südliche bis zur Anbindung an den „Stadtplatz“, als auch die westliche bis zum „Weinberg“ begründen sich aus den bereits bestehenden Sanierungsgebieten sowie der Topografie, des tatsächlichen Handlungsbedarfs in diesem Bereich und der geplanten Erweiterung des Sanierungsgebiets „Innenstadt Regen“.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Information der Anlieger über die Satzung und deren geplanten Ziele, Inhalte und Maßnahmen im Sanierungsgebiet erfolgte mittels Anschreiben, welches an alle betroffenen Haushalte versandt wurde.

Darin wurden die Anlieger zudem über die Verfahrenswahl, die rechtlichen Folgen und über die unterschiedlichen Rechtsverhältnisse in beiden direkt nebeneinander liegenden Sanierungsgebieten („Innenstadt Regen“ und „Innenstadt Regen – Erweiterung-Nord“) informiert.

Auf die Möglichkeit der persönlichen oder telefonischen Rückfrage beim Bauamt der Stadt Regen wurde hingewiesen.

Darüber hinaus verzichtete die Stadt Regen auf die Beteiligung weiterer Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die Ausarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Jahr 2010 erfolgte damals natürlich in Abstimmung mit der Regierung von Niederbayern, SG 34, als auch mit den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

An den Sanierungszielen, welche in dem Zusammenhang festgelegt wurden, wird auch mit der Aufstellung der Satzung „Innenstadt Regen – Erweiterung-Nord“ festgehalten.

Es findet im Rahmen dieser Satzung lediglich eine Anpassung an die bis heute gemachten Erfahrungen aus dem Bereich der städtebaulichen Sanierung statt. Wie aus der Begründung hervorgeht, handelt es sich dabei vorrangig um Verschiebungen der Prioritäten innerhalb der festgelegten Maßnahmen. Teilweise werden Maßnahmen in kleinere Abschnitte aufgeteilt bzw. ergänzt.

In Summe kann man allerdings festhalten, dass sich an den Grundsätzen der geplanten städtebaulichen Sanierung nichts Wesentliches verändert hat, so dass der Verzicht auf eine erneute ausführliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gerechtfertigt ist.

4. Rechtliche Wirkung

Mit einer rechtsverbindlichen Sanierungssatzung erlangen neben den Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen der §§ 136 bis 164b (= sachlich, räumlich und zeitlich begrenzt anwendbares Sonderrecht) auch weitere Bestimmungen Bedeutung:

Zurückstellung von Baugesuchen, Untersagung von Bauvorhaben und der Beseitigung baulicher Anlagen	Gemäß § 141 Abs. 4 wird mit der förmlichen Festlegung (insoweit) ein Bescheid über die Zurückstellung eines Baugesuchs sowie der Beseitigung einer baulichen Anlage unwirksam.
Teilungsgenehmigung	Die Teilung eines Grundstücks (§§ 19 und 20) bedarf ab der förmlichen Festlegung der Genehmigung durch die Gemeinde.
Vorkaufsrecht	Der Gemeinde steht das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 zu.
Umlegung	Bei der Umlegung entfällt die Genehmigungspflicht nach § 51 Abs. 1, soweit eine solche nach § 144 besteht.
Enteignung	Eine Enteignung kann nach § 87 Abs. 3 Satz 3 auch zugunsten eines Sanierungsträgers erfolgen; gemäß § 88 Satz 2 gelten Erleichterungen für den Nachweis nach § 87 Abs. 2.
Genehmigungspflicht	Über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge hat die Gemeinde nach § 145 Abs. 1 innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags zu entscheiden. Es besteht eine einmalige Verlängerungsmöglichkeit um maximal drei Monate (§ 19 Abs.3).
KAG	Das Recht, Abgaben für sonstige Erschließungsanlagen (nach § 127 Abs. 4 insbesondere für Abwasser, Wasser, Elektrizität, Gas, Wärme) nach dem KAG zu erheben, bleibt unberührt.
Miet- und Pachtverhältnisse	Die Vorschriften über die Aufhebung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen (§§ 182 bis 186) werden anwendbar.
Landwirtschaft	Die Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind nach Maßgabe des § 191 nicht mehr anzuwenden.

4.1 Sanierungsvermerk

Zur Sicherung der Interessen der Stadt Regen und der betroffenen Eigentümer wird nach Beschlussfassung ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke durch das Grundbuchamt eingetragen.

Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Dieser Sanierungsvermerk weist daraufhin, dass eine städtebauliche Sanierung durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches - und hier das „Besondere Städtebaurecht“ gemäß §§ 136 ff. BauGB - zu beachten sind.

Der Sanierungsvermerk hat nur hinweisenden Charakter. Er belastet das Grundstück nicht und wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme wieder gelöscht, ohne dass dem Eigentümer Kosten entstehen.

4.2 Vorteile im Sanierungsgebiet

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und den Einsatz von Städtebaufördermitteln können im Sanierungsgebiet Maßnahmen unterschiedlicher Art finanziell gefördert werden. Dabei kommen sowohl öffentliche stadtplanerische Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus, ggf. aber auch private Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden in Betracht. Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses (oder aber für steuerliche Vorteile) ist immer der Abschluss einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme. Bereits vorgenommene oder begonnene Maßnahmen können nicht nachträglich gefördert werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Steuerliche Vorteile

Nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes können bestimmte Herstellung- und Anschaffungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erhöht steuerlich abgesetzt werden.

Dies gilt auch, wenn keine Fördermittel eingesetzt werden. Es wird ausdrücklich empfohlen, einen Steuerberater zu konsultieren. Diese Angaben sind als allgemeiner Hinweis zu verstehen.

Eine Gewähr auf Vollständigkeit oder Richtigkeit im steuerlichen Sinne kann nicht übernommen werden.

4.3 Pflichten im Sanierungsgebiet

Auskunftspflicht:

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bestehen für Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige gegenüber der Stadt eine Auskunftspflicht, d. h. die betroffenen Bürger müssen der Gemeinde alle Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme benötigt.

Genehmigungspflicht:

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend §§ 144/145 BauGB. Danach müssen Eigentümer eine Genehmigung bei der Stadt einholen, wenn sie z. B.

- ihr Grundstück verkaufen, teilen oder ein Erbbaurecht bestellen wollen,
- eine Hypothek aufnehmen wollen,
- einen Miet- oder Pachtvertrag auf die Dauer von mehr als einem Jahr abschließen wollen,
- eine Gebäude errichten wollen,
- an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen und eine Modernisierung vornehmen wollen, die den Wert wesentlich steigern oder die Fassade verändern. Dies gilt auch, wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung notwendig ist.
- Werbeanlagen anbringen wollen,
- Gebäude abbrechen wollen,
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigen
- eine Baulasteintragung oder eine Grundstücksteilung / -vereinigung vornehmen wollen.