

1. Fortschreibungsbericht zum Lokalen Flächenmanagement

Stadt Regen



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1 <u>EINFÜHRUNG</u>	<u>3</u>
2 <u>FLÄCHENMANAGEMENT</u>	<u>3</u>
2.1 <u>SPIELPLATZKONZEPT</u>	<u>3</u>
2.2 <u>ÜBERARBEITUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE</u>	<u>5</u>
2.2.1 <u>BEREINIGUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN</u>	<u>5</u>
2.2.2 <u>AUFHEBUNG/VERKLEINERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN</u>	<u>5</u>
2.3 <u>FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMABNAHMEN/ÖKO-KONTO</u>	<u>7</u>
2.4 <u>FÖRDERPROGRAMME</u>	<u>7</u>
2.4.1 <u>ARCHITEKTENENTWURF</u>	<u>7</u>
2.4.2 <u>AUSWEITUNG FAMILIENFÖRDERUNG</u>	<u>7</u>
2.4.3 <u>IMMOBILIENMARKT</u>	<u>8</u>
2.4.4 <u>FASSADENFÖRDERUNG UND LEERSTANDSFÖRDERUNG</u>	<u>8</u>
3 <u>ZIELE FÜR 2015</u>	<u>11</u>
3.1 <u>DATENERHEBUNG</u>	<u>11</u>
3.2 <u>SPIELPLATZKONZEPT</u>	<u>11</u>
3.3 <u>ÜBERARBEITUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE</u>	<u>11</u>
3.4 <u>BEDARFSANALYSE DER DÖRFER</u>	<u>11</u>
3.5 <u>FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMABNAHMEN/ ÖKO-KONTO</u>	<u>12</u>
3.6 <u>FÖRDERPROGRAMME</u>	<u>12</u>
<u>ANLAGE 1</u>	<u>13</u>
<u>ANLAGE 2</u>	<u>17</u>



1. Einführung

Die Stadt Regen hat im Jahr 2013 nach einer umfangreichen Datenerhebung in mehreren Workshops die Rahmenbedingungen für das Flächenmanagementkonzept erstellt und dieses Ende 2013 mit dem Ziel verabschiedet, auf die Auswirkungen des demographischen Wandels zu reagieren und diesem entsprechend entgegen zu wirken.

Das Flächenmanagementkonzept enthält viele verschiedene Ansätze zur Förderung und Umsetzung der Innenverdichtung und sparenden Wohnbebauung sowie zum Bauen im Bestand. Um diese Ziele und deren Umsetzung richtig überwachen zu können hat der Stadtrat von der Verwaltung einen jährlichen Bericht über die Fortschritte und umgesetzten Maßnahmen dieses Konzepts gefordert.

Im nachfolgenden werden die Erfolge und Umsetzungen des Jahres 2014 näher erläutert und die Ziele für das Jahr 2015 festgesetzt.

2. Flächenmanagement der Stadt Regen

2.1 Spielplatzkonzept

Im Spielplatzkonzept wurden bei der Aufstellung des Flächenmanagements insgesamt 40 Spielplätze aufgenommen. Darunter befinden sich 31 bestehende und 9 in Bebauungsplänen geplante Spielplätze. Für diese 40 Spielplätze wurden insgesamt 15 Änderungen beschlossen.

Im Jahr 2014 konnten davon bereits folgende Änderungen umgesetzt werden:

Lfd. Nr.	Lage	Gepl. Änderung	Umsetzung
1	Pfarrerwiese Spielplatz	Erweiterung der Spielgeräte	Erweiterung um 1 Spielgerät erfolgt; Erweiterung um 2 Spielgeräte in 2015
4	Guntherstraße Steinäcker	Umnutzung zum Bauplatz	erste Gespräche mit Erschließungsträ- gern geführt
6	Grubhügel	Umnutzung zum Bauplatz	erste Gespräche mit Anliegern geführt; derzeit keine Verkaufsbereit- schaft für Zufahrt.



7	Obere Bachgasse	Umnutzung zum Bauplatz/ 30% Spielplatz	Bauleitplanung abgeschlossen; Bauplatz bereits verkauft
10	Hofmark-Erweiterung	Erhalt, sofern sich jemand für den Unterhalt findet	Spielgeräte wurden bereits abgebaut; Umnutzung zum Bauplatz erfolgt in 2015
12	Reinhartsmais	Umnutzung zur Grünfläche	Umnutzung erfolgt
14	Wieshof	Verkleinerung, Umnutzung ½ Bauplatz	erste Gespräche mit Erschließungsträgern geführt
15	Kurpark	Erweiterung der Spielgeräte	Abbau Spielgeräte und Umbaumaßnahmen durchgeführt. Aufbau neuer Spielgeräte in 2015
21	Weinberg-West	50% Bauplatz	Bauleitplanung abgeschlossen; Bauplatz verkauft
S3	Skaterbahn	Umnutzung	neuer Standort Freibad; derzeit in Abstimmungsgesprächen mit Landratsamt und den Nutzern
F1	Bärndorf-Nord-Erweiterung	Änderung zum Bauplatz	Änderung zum Bauplatz nicht möglich. Änderung in Grünfläche – Bauleitplanung derzeit im Verfahren
F9	Weinberg-West	Änderung in Bauplatz	Bauleitplanung abgeschlossen; Grundstück bereits verkauft



2.2 Überarbeitung bestehender Bauplätze

Eine wichtige Vorgabe des Flächenmanagementkonzepts der Stadt Regen ist es, die alten Bebauungspläne genauer zu betrachten und diese zu bereinigen bzw. ggf. zu verkleinern oder aufzuheben.

2.2.1 Bereinigung von Bebauungsplänen

Aufgrund der langen Existenz einiger Bebauungspläne sind diese nicht mehr zeitgemäß und stellen somit bei vielen Festsetzungen ein Problem bei Neubauten oder Umbaumaßnahmen dar.

Im Jahr 2014 wurde damit begonnen, den Bebauungsplan Wieshof mit derzeit 47 Deckblättern genauer zu betrachten und die Festsetzungen zu überarbeiten. Das Verfahren hierzu soll in 2015 eingeleitet und durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan „GE Metten“ wurde vom Stadtrat bereits diskutiert und eine Gesamtüberplanung beschlossen. Hier wurde bereits eine umfangreiche Grundlagenermittlung für die Überarbeitung durchgeführt. Auch diese Überarbeitung des Bebauungsplans soll im Jahr 2015 erfolgen.

Eine weitere Überarbeitung findet im Baugebiet „Schönhöh I“ statt. Hier hat der Stadtrat eine Bereinigung des Bebauungsplans und gleichzeitig eine Verkleinerung der Gewerbeflächen aufgrund der Unbebaubarkeit der Flächen wegen der schlechten Bodenverhältnisse beschlossen. Ein erster Entwurf der neuen Darstellung wurde bereits erstellt und mit dem Landratsamt vorabgestimmt. Auf diesem Gebiet befindet sich derzeit eine Veränderungssperre, welche bis August 2015 Gültigkeit hat. Bis dahin sollen auch die Änderungen des Flächennutzungsplans sowie die Änderungen des Bebauungsplans abgeschlossen sein.

Im Jahr 2015 wird für das Baugebiet „Hofmark-Erweiterung“ die Resterschließung durchgeführt. Hierfür soll der bestehende Bebauungsplan möglichst flexibel überarbeitet werden. Der Bauausschuss hat das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans bereits eingeleitet. Der Vorentwurf wurde bereits erstellt und befindet sich derzeit in der öffentlichen Auslegung und Fachstellenbeteiligung. Das Bauleitplanverfahren soll bis Baubeginn, also ca. Mai 2015 abgeschlossen sein.

2.2.2 Aufhebung/Verkleinerung von Bebauungspläne

Um im Stadtgebiet der Stadt Regen sinnvoll Wohnbauflächen ausweisen und umsetzen zu können, hat der Stadtrat im



Flächenmanagementkonzept festgelegt, dass die großen unerschlossenen Baugebiete näher betrachtet werden sollen. Hierbei wurde die Verwaltung beauftragt Kontakt mit den betroffenen Grundstückseigentümern aufzunehmen, um eine sinnvolle Entwicklung der Baugebiete zu erreichen und diese ggf. neu zu überplanen bzw. zu verkleinern oder aufzuheben. Bei den großen unerschlossenen Baugebieten handelt es sich hauptsächlich um das Baugebiet „Grubhügel“ und das Baugebiet „Weinberg-West“. Bei beiden Baugebieten wurden seitens des Bauamtes mit allen betroffenen Grundstückseigentümern Gespräche geführt. Den Eigentümern wurde die Absicht der Stadt erläutert und ihnen die Konsequenzen der Beschlusslage erklärt.

Die Bereitschaft zur sinnvollen Entwicklung der Gebiete ist bei allen Betroffenen vorhanden.

Im Baugebiet „Grubhügel“ wurden bereits erste mögliche Entwürfe für die Verkleinerung des Geltungsbereiches erarbeitet und den Eigentümern vorgestellt. Auch wurde von Seiten des Bauamtes ein Erschließungsträger kontaktiert, welcher auch großes Interesse an der Verwirklichung des Baugebiets signalisiert hat. Der Kontakt zwischen den Eigentümern und dem Erschließungsträger konnte ebenfalls bereits hergestellt werden. Im Jahr 2015 sollen die Gespräche und Verhandlungen hinsichtlich der Verkleinerung des Geltungsbereiches so abgestimmt werden, dass von allen Eigentümern eine Zustimmung erwirkt werden kann. Anschließend soll eine Umplanung des gesamten Baugebiets in Abstimmung mit dem Erschließungsträger erfolgen, um eine möglichst reibungslose Baulanderschließung durchführen zu können.

Im Baugebiet „Weinberg-West“ wird als nächster Schritt eine Schätzung der zu erwartenden Erschließungskosten mit den Grundstückseigentümern diskutiert werden. Anschließend soll auch dieses Baugebiet verschiedenen Erschließungsträgern vorgestellt und der Kontakt mit den Eigentümern hergestellt werden. Auch hier ist bereits für Teilbereiche eine Bereitschaft zur Baulandumsetzung signalisiert worden. In 2015 wird für einen verkleinerten Geltungsbereich des Baugebiets „Weinberg-West“ ein erster möglicher Entwurf für eine möglichst kostengünstige Erschließung erstellt und nach Abstimmung mit den Eigentümern ein Bauleitplanverfahren eingeleitet.



2.3 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen/Öko-Konto

Bei der Ausweisung von Gewerbegebieten oder Wohnbauflächen sind die Erschließungskosten immer ein großes Problem bei der Veräußerung von Flächen. Um diese Kosten so gering wie möglich zu halten soll versucht werden die Flächen für den Ausgleich möglichst mit Öko-Kontoflächen gewährleisten zu können. Hierfür ist das Öko-Konto der Stadt zu erweitern. Ein Anfang ist bereits durch die Gesamtüberplanung des Bebauungsplans „Schönhöh I“ gemacht. Hier sollen die nicht bebaubaren Flächen als Ausgleichsflächen für das Öko-Konto festgesetzt werden. Dieser Vorgehensweise hat die Untere Naturschutzbehörde auch bereits zugestimmt. Ein Bedarf an weiteren Ausgleichsflächen besteht jedoch weiterhin. Dem soll in 2015 nachgegangen werden.

2.4 Förderprogramme

Um das Flächenmanagementkonzept möglichst zielführend in der Stadt Regen umsetzen zu können, hat die Stadt Regen verschiedene Förderprogramme auf den Weg gebracht. Diese Programme wurden in 2014 fertig ausgearbeitet und sollen nun im Jahr 2015 aktiv beworben und umgesetzt werden. Hierfür ist angedacht, Flyer über die verschiedenen Förderungen mittels Postwurfsendung zu verteilen und diese auch öffentlich auszulegen. Erste Entwürfe wurden bereits erstellt.

2.4.1 Architektenentwurf

Hinsichtlich des Architektenentwurfs wurden mit den beiden bereits bekannten Büros abschließende Gespräche geführt und die ausgearbeiteten Verträge abgestimmt. Außerdem konnte ein zusätzliches Büro aus Regen für die Architektenförderung gewonnen werden. Somit stehen den Interessenten folgende Büros zur Auswahl zur Verfügung:

- wp gesellschaft von architekten mbH
- Brunner Architekten + Ingenieure
- PS Wunschhaus GmbH

2.4.2 Ausweitung der Familienförderung

Ursprünglich war im Konzept eine Ausweitung der Familienförderung auf den Erwerb nichtstädtischer Grundstücke sowie auf die Sanierung und den Erwerb von bestehenden Objekten enthalten. Dies hat der Stadtrat durch Beschluss wieder aufgehoben, da die Bedingungen für die ausgeweitete Förderung nur sehr schwer abgrenzbar waren und die Befürchtung einer Kostenexplosion bzw. ein Nachteil der



anderen Förderungen aufgrund der im Haushalt enthaltenen maximalen jährlichen Fördersumme zu befürchten war. Somit bleibt die Familienförderung in der ursprünglichen Gestalt erhalten und wird nicht weiter ausgeweitet.

2.4.3 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt wurde 2014 eingerichtet und ist seitdem auf der Homepage der Stadt Regen online. Die Immobilienmakler und Banken im Gebiet der Stadt Regen wurden angeschrieben und über die kostenlose Nutzungsmöglichkeit des Immobilienmarktes informiert. Es wurde auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hierdurch keine Konkurrenz sondern vielmehr eine Hilfestellung entstehen soll. Auch wurden alle Eigentümer, die bei der Fragebogenaktion ein Verkaufsinteresse signalisiert haben, angeschrieben und über den Immobilienmarkt informiert.

Die zum Verkauf stehenden Grundstücke der Stadt Regen wurden ebenfalls online gestellt. Erste Interessenten haben bereits über diese Plattform Kontakt mit den jeweiligen Eigentümern aufgenommen.

Eine aktive Bewerbung soll ebenfalls in 2015 erfolgen.

2.4.4 Fassadenförderung und Leerstandsförderung

Im Jahr 2014 hat der Stadtrat zwei weitere Förderungen verabschiedet. Ziel dieser beiden Förderungen ist es, mit Unterstützung der Regierung von Niederbayern die Sanierung von Fassaden- und Außenanlagen sowie die Beseitigung von gewerblichen Leerständen in Erdgeschossbereichen im Kernbereich der Stadt Regen zu fördern. Hierzu wurde für jede Förderung in Abstimmung mit der Regierung eine eigene Förderrichtlinie erlassen. Die Fördersumme ist gekoppelt an die förderfähige Investitionssumme des jeweiligen Antragstellers. Hierbei übernimmt die Regierung von Niederbayern 60% der Förderung und die Stadt Regen 40%.

Bei beiden Förderungen gilt der Grundsatz, dass eine Förderung nur möglich ist, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen und wenn sichergestellt ist, dass anteilige Städtebaufördermittel gewährt werden.

Erste Anträge zu beiden Förderprogrammen wurden bei der Stadt bereits eingereicht.

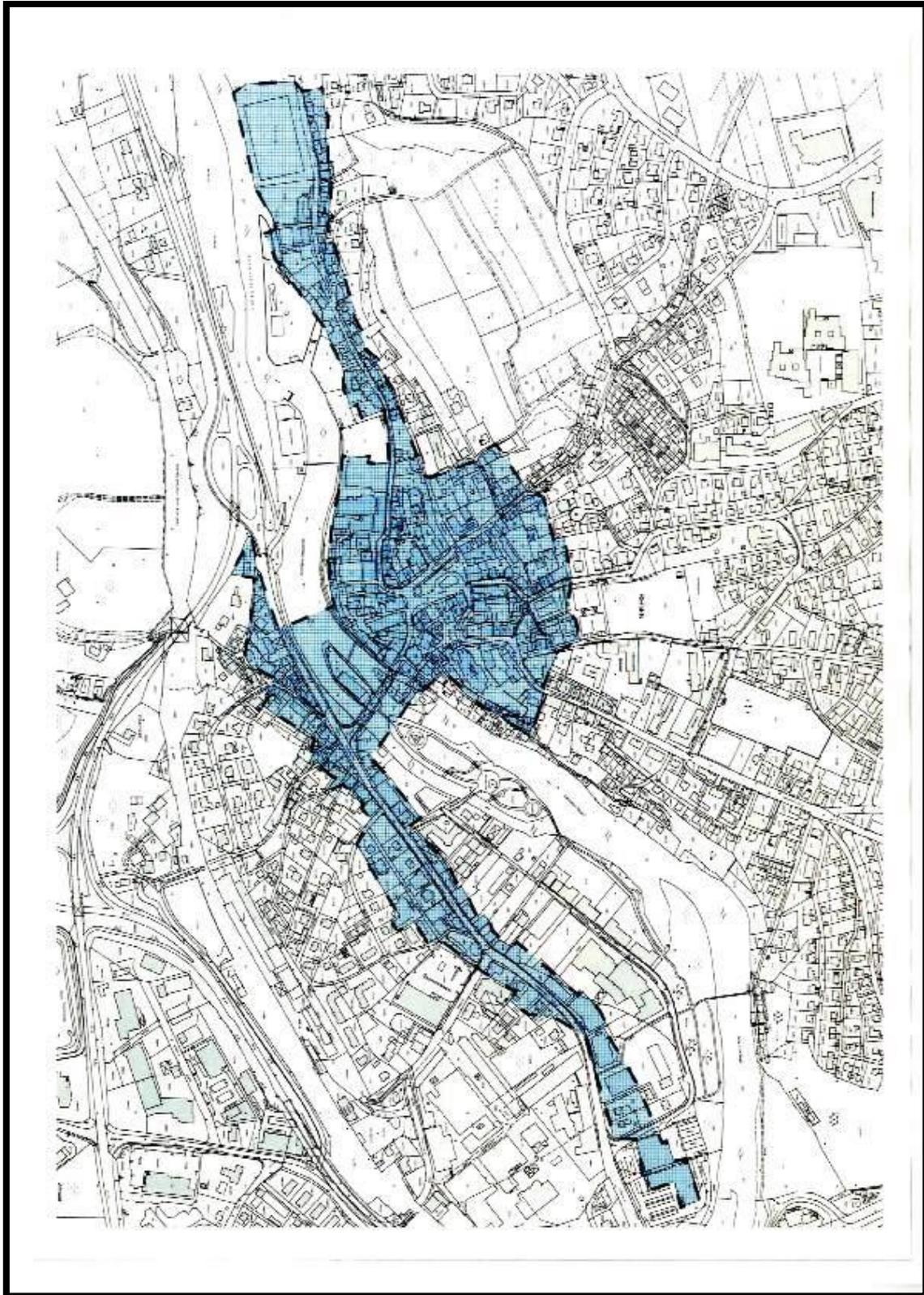


Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich beider Förderprogramme umfasst das gesamte Sanierungsgebiet „Innenstadt Regen“ sowie daran angrenzende Teilbereiche, Teilbereiche des Sanierungsgebiets „Moizerlitzplatz - Heilig-Geist“ und den Bereich der Bahnhofstraße. Der Geltungsbereich ist in Form eines Lageplans M 1:5000 als Anlage beider Förderprogrammen beigefügt.

Beide Förderprogramme sind diesem Fortschreibungsbericht als Anlage 1 und Anlage 2 beigefügt.





3. Ziele für 2015

In 2015 sollen hinsichtlich des Flächenmanagements der Stadt Regen folgende Schritte und Ziele durchgeführt und erreicht werden:

3.1 Datenerhebung

Im Bereich der Datenerhebung und Datenaktualisierung kann keine jährliche Überprüfung der Fortschritte aufgrund des enormen Arbeitsaufwandes vorgenommen werden. Daher soll dies im 2-jährigen Rhythmus erfolgen. Somit ist die nächste Datenerhebung hinsichtlich der Leerstände für Wohnen und Gewerbe und hinsichtlich der Wohnbauflächen im Herbst 2015 durchzuführen und im nächsten Jahresbericht dem Stadtrat der Stadt Regen vorzulegen.

3.2 Spielplatzkonzept

Die unter Punkt 2.5 aufgelisteten, für 2015 bereits feststehenden Maßnahmen sind entsprechend der obigen Darstellung umzusetzen. Alle noch offenen Punkte des Konzepts aus 2013 sollen weiter vorangetrieben werden.

3.3 Überarbeitung bestehender Bebauungspläne

Die bereits begonnenen Verhandlungen und Planungen zur Verkleinerung der Geltungsbereiche sollen in 2015 möglichst abgeschlossen werden. Die Aktualisierungen der alten Bebauungspläne sind weiter durchzuführen. Außerdem sind von Seiten des Bauamtes dem Stadtrat zwei weitere Überarbeitungen alter Bebauungspläne vorzustellen.

3.4 Bedarfsanalyse der Dörfer und ggf. Neuausweisung einzelner Bauparzellen

Das Flächenmanagementkonzept enthält eine Untersuchung der Dörfer hinsichtlich des Bedarf an einzelnen Wohnbauflächen. Dies soll in 2015 genauer untersucht werden. Hierfür gibt es bereits Anregungen aus dem Gremium, welche bei der genaueren Betrachtung zu berücksichtigen sind. Der Stadtrat hat im Jahr 2014 in der Ortschaft March einem Bauwerber zur Auflage gegeben, sein übergroßes Grundstück aufplanen zu lassen, bevor die Stadt Regen einer Bebauung zustimmen kann. Diese Aufplanung ist derzeit in Bearbeitung. Nach Fertigstellung dieser Neuausweisung sowie nach der Umsetzung des Baugebiets „Hofmark-Erweiterung“ ist der Bedarf der Ortschaft March gedeckt. Eine weitere Bedarfszuweisung könnte im Ortsteil Weißenstein erfolgen. Hier wurden bereits erste Überlegungen und Vorgespräche vorgenommen, welche zu gegebenen Zeiten dem Stadtrat zur weiteren



Entscheidung vorgelegt werden.

Für die Ortschaft Schweinhütt wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans eine Erweiterungsfläche für Wohnbauland berücksichtigt. Daher soll in 2015 auch für die Ortschaft Schweinhütt eine genauere Betrachtung für die Ausweisung einzelner Wohnbauflächen vorgenommen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

3.5 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen/ Öko-Konto

Wie bereits oben dargestellt besteht ein hoher Bedarf an Ausgleichsflächen für die Neuausweisung vor allem von Gewerbegebieten. Langfristig soll hier eine Erweiterung des bestehenden Öko-Kontos um ca. 30.000 qm erfolgen. In 2015 ist das Ziel die Erhebung möglicher Flächen für das Öko-Konto und die Abstimmung dieser Flächen mit der Unteren Naturschutzbehörde. Nach dieser Abstimmung sind die möglichen Flächen dem Gremium zur Entscheidung über die weitere Vorgehensweise vorzulegen.

3.6 Förderprogramme

Ziel in 2015 ist es, die Förderprogramme und Internet Plattform der Stadt aktiv mittels Flyer und Zeitungsartikel zu bewerben. Die ersten Gestaltungsentwürfe des Flyers sind auszuarbeiten und um die neuen Förderungen „Fassadenprogramm“ und „Leerstandsprogramm“ zu erweitern. Bezüglich des Immobilienmarktes ist eine Anregung aus dem Stadtrat aufzugreifen. Es soll die Plattform dahingehend erweitert werden, dass auch Kaufinteressenten ihre Suche auf der Plattform einstellen und nicht nur Verkaufsobjekte angeboten werden können. So soll gewährleistet werden, dass sich Angebot und Nachfrage noch leichter finden können.



Anlage 1

Kommunales Förderprogramm der Stadt Regen zur Durchführung privater Baumaßnahmen der Außengestaltung im Rahmen der Städtebauförderung (Kommunales Fassadenförderprogramm)

1. Zweck der Förderung

Das Kommunale Förderprogramm soll der Erhaltung, Gestaltung und Verbesserung des eigenständigen ortstypischen Charakters des Stadtkerns und der Ortsdurchfahrtsstraßen der Stadt Regen dienen.

Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Stadt Regen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Förderprogramms umfasst das gesamte Sanierungsgebiet „Innenstadt Regen“ sowie daran angrenzende Teilbereiche, Teilbereiche des Sanierungsgebiets „Moizerlitzplatz - Heilig-Geist“ und den Bereich der Bahnhofstraße.

Der Geltungsbereich ist in Form eines Lageplans M 1:5000 als Anlage dem Förderprogramm beigelegt.

3. Gegenstand der Förderung

Im Rahmen des Fassadenprogramms können insbesondere folgende Maßnahmen gefördert werden, soweit Haushaltsmittel zur Verfügung stehen:

- Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Verbesserung der vorhandenen Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter, insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern, Türen, Hoftoren, Dächer, Einfriedungen und Treppen
- Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung oder Entsiegelung
- Beseitigung von ortsbildstörenden Anlagen oder Bauteilen
- Maßnahmen zur Fassadenrekonstruktion und Freiflächengestaltung



Nicht gefördert werden:

- Reine Maßnahmen zum Gebäudeunterhalt (z.B. reiner Fassadenanstrich),
- Kostenanteile, in deren Höhe der Maßnahmenträger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (z.B. Vorsteuerabzug gem. § 15 Umsatzsteuergesetz),
- Kosten, die ein anderer als der Träger der Maßnahme zu tragen verpflichtet ist,
- Maßnahmen, deren Kosten überwiegend von anderen Fördergebern bezuschusst werden

4. Grundsätze der Förderung

Maßnahmen sind so durchzuführen, dass hierdurch die historische Eigenart und die städtebauliche Gesamtgestalt der Stadt Regen mit ihrem Straßen- und Platzgefüge positiv beeinflusst werden. Die geplante Maßnahme soll sich insbesondere in folgenden Punkten der städtebaulichen Erneuerung anpassen:

Fassadengestaltung:

Bei der Fassadengestaltung sind die historischen Gegebenheiten der Gebäude zu beachten und entsprechend zu berücksichtigen.

Fenster, Türe, Tore:

Maßveränderungen an historischen Fassaden sind zu vermeiden. Alte Fensterteilungen sind zu erhalten und zu ergänzen. Das ausgewogene Verhältnis von Öffnungen zur Wandfläche ist zu erhalten.

Private Freiflächen und Hofräume:

Private Freiflächen, die in den öffentlichen Raum hineinragen sind möglichst ortstypisch zu gestalten. Auf möglichst sparsame Befestigung und hohe Wasserdurchlässigkeit soll dabei geachtet werden.

Gestaltung von erdgeschossigen Ladenfassaden:

Die erdgeschossigen Ladenfassaden sollen sich in Material und Farbgebung in die gesamte Fassade einfügen.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sollen sich nach Größe, Material Formen und Farben deutlich den Fassaden des Ortskerns unterordnen. Sie sollen filigran und zart proportioniert sein und können als Ausleger gestaltet, als Einzelbuchstaben oder mit Farbe auf die Fassade direkt aufgebracht werden.



Die Beleuchtung soll indirekt oder durch zurückhaltende untergeordnete Elemente erfolgen.

5. Förderung

Die Förderung erfolgt ausschließlich in Form von Zuschüssen. Die Zuschüsse werden im Rahmen der jährlich verfügbaren Haushaltsmittel bewilligt; ein Rechtsanspruch auf die Förderung dem Grunde nach besteht nicht. Eine Förderung ist insbesondere unter dem Vorbehalt der ausreichenden Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel durch die Stadt Regen und der Regierung von Niederbayern.

Maßnahmen sind nur förderfähig, wenn sie vor Maßnahmenbeginn eingereicht werden und mit der Stadt oder einem von ihr benannten Stadtplaner abgestimmt sind.

Ein im Rahmen dieses Förderprogramms gewährter Zuschuss darf nur zur Durchführung der genannten Maßnahmen verwendet werden.

Je Einzelobjekt können bis zu 30% der zuwendungsfähigen Kosten gefördert werden. Der Zuschuss wird nur einmal bis zur maximalen Höchstgrenze gewährt, auch wenn die Maßnahme in mehreren Bau- und Jahresabschnitten erfolgt.

Die Höhe der dem Förderziel entsprechenden zuwendungsfähigen Gesamtkosten beträgt maximal:

- Für Maßnahmen gemäß Ziffer 3 25.000 € (hiervon trägt die Regierung von Niederbayern 60% = max. 4.500 € und die Stadt Regen 40% = max. 3.000 €)
- Maßnahmen unter 10.000 € sind nicht förderfähig.

Zwischen der Stadt Regen und dem Zuwendungsempfänger ist eine gesonderte Erhaltungs- und Gestaltungsvereinbarung abzuschließen. Maßnahmen, die vor Abschluss der schriftlichen Vereinbarung begonnen werden, sind nicht förderfähig.

Eine Nachförderung ist nicht möglich. Mehrkosten oder ausgefallene Mittel anderer Zuschussgeber sind vom Maßnahmenträger zu tragen.

6. Zuwendungsempfänger

Die Fördermittel werden an den Grundstückseigentümer Erbbauberechtigten in Form eines Zuschusses gewährt. Zuwendungsempfänger können natürliche und juristische Personen sowie Personengemeinschaften sein.



7. Verfahren

Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn schriftlich bei der Stadt einzureichen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind genau zu beschreiben und grundsätzlich durch Planunterlagen mit Angaben zu Materialien, Oberflächen, Farben, Skizzen, Muster oder sonstige geeignete Darstellungen zu ergänzen. Insbesondere sind dem Antrag folgende Unterlagen beizufügen:

- Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende
- Ein Lageplan
- Eine Kostenschätzung
- Ein Finanzierungsplan, soweit andere Fördermittel gewährt werden
- Detailzeichnungen, Skizzen, Muster oder Beispiele
- Planunterlagen mit Angaben zu Materialien, Oberflächen und Farben

Die Stadt und ggf. von ihr Beauftragte prüfen, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderprogramms entsprechen. Die baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse, sowie eventuell weitere notwendige Genehmigungen bleiben unberührt.

Maßnahmen dürfen erst begonnen werden, wenn die schriftliche Bewilligung in Form der Erhaltungs- und Gestaltungsvereinbarung vorliegt, oder eine schriftliche Zustimmung der Stadt zum vorzeitigen Baubeginn. Als Beginn der Maßnahme ist bereits der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages zu werten.

Verwendungsnachweis:

Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes bzw. Abschluss der Arbeiten ist der Verwendungsnachweis vorzulegen. Zum Verwendungsnachweis sind die Schlussrechnungen und Zahlungsnachweise und Fotos zur Dokumentation der abgeschlossenen Maßnahme vorzulegen.

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Beendigung der Baumaßnahme und abgeschlossener Prüfung und Freigabe des Verwendungsnachweises.

Die Beurteilung über die Förderfähigkeit der Maßnahmen erfolgt durch das Bauamt der Stadt Regen. Die übrige Abwicklung des Förderverfahrens (u.a. Antragstellung, Verwendungsnachweis, etc.) erfolgt durch die Kämmerei.



Anlage 2

Kommunales Förderprogramm zur Beseitigung von Leerständen in den Ortszentren zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion (Leerstandsprogramm)

1. Zweck der Förderung

Ziel des kommunalen Förderprogramms ist die dauerhafte und bedarfsgerechte Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der Stadt Regen.

Der Einzelhandel, die Gastronomie, das Handwerk und der Dienstleistungsbereich im Ortskern soll gestärkt werden um die Versorgungsfunktion der Ortsmitte nachhaltig zu stärken und weiter auszubauen. Hierzu soll ein überörtliches Netzwerk der Daseinsvorsorge aufgebaut werden um der veränderten Nachfragestruktur gerecht zu werden. Leerstände und drohende Leerstände in der Erdgeschossenebene sollen hierfür einer neuen Nutzung zugeführt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Förderprogramms umfasst das gesamte Sanierungsgebiet „Innenstadt Regen“ sowie daran angrenzende Teilbereiche, Teilbereiche des Sanierungsgebiets „Moizerlitzplatz - Heilig-Geist“ und den Bereich der Bahnhofstraße.

Der Geltungsbereich ist in Form eines Lageplans M 1:5000 als Anlage dem Förderprogramm beigelegt.

3. Gegenstand der Förderung

Förderfähig sind alle Umbau- und Ausbaumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen und Etablierung von neuen Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume.

Nicht gefördert werden hingegen eigenständige Flächen in Obergeschossen.

Nicht gefördert werden Neubaumaßnahmen und Investitionen in mobilen Anlagen und transportable Inneneinrichtungen, wie zum Beispiel Möbel, Gastronomie- und Ladentheke, Küche, etc. sowie bauliche Maßnahmen zur privaten Nutzung.



4. Grundsätze der Förderung

Eine Förderung ist nur möglich, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen und wenn sichergestellt ist, dass anteilige Städtebauförderungsmittel gewährt werden.

5. Förderung

Die Förderung erfolgt ausschließlich in Form von Zuschüssen. Die Zuschüsse werden im Rahmen der jährlich verfügbaren Haushaltsmittel bewilligt; ein Rechtsanspruch auf die Förderung dem Grunde nach besteht nicht. Eine Förderung ist insbesondere unter dem Vorbehalt der ausreichenden Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel durch die Stadt Regen und der Regierung von Niederbayern.

Je Einzelobjekt können bis zu 30% der zuwendungsfähigen Kosten gefördert werden. Der Zuschuss wird nur einmal bis zur maximalen Höchstgrenze gewährt, auch wenn die Maßnahme in mehreren Bau- und Jahresabschnitten erfolgt.

Die Höhe der dem Förderziel entsprechenden zuwendungsfähigen Gesamtkosten beträgt maximal:

- Für Maßnahmen gemäß Ziffer 3 25.000 € (hiervon trägt die Regierung von Niederbayern 60% = max. 4.500 € und die Stadt Regen 40% = max. 3.000 €)
- Maßnahmen unter 10.000 € sind nicht förderfähig.

Maßnahmen, die vor Abschluss der schriftlichen Vereinbarung begonnen werden, sind nicht förderfähig.

Eine Nachförderung ist nicht möglich. Mehrkosten oder ausgefallene Mittel anderer Zuschussgeber sind vom Maßnahmenträger zu tragen.

6. Zuwendungsempfänger

Die Fördermittel werden den Grundstückseigentümern in Form von Zuschüssen gewährt. Mieter und Pächter können ebenfalls gefördert werden, wenn sie das Einverständnis der Eigentümer mit den geplanten Maßnahmen nachweisen und die Investitionen dauerhaft mit dem Gebäude verbunden bleiben.

7. Antragstellung und Bewilligung

Die Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Kommune bei dieser zu stellen. In dieser Beratung werden die näheren Gestaltungsziele erarbeitet sowie die wirtschaftlichen und bautechnischen



Erfordernisse geklärt. Die Kommune kann sich der Beratung eines Dritten bedienen (z.B. Architekt).

Neben der allgemeinen Beschreibung des Vorhabens, einem Businessplan in angemessenem Umfang und den erforderlichen Planunterlagen muss der Antragsteller der Kommune drei Angebote für alle Gewerke vorlegen, deren Förderung beantragt wird.

Der gegenwärtige Zustand des Bauobjekts ist durch mindestens ein Farbfoto zu dokumentieren.

Das Stadtbauamt prüft anhand der vorgelegten Unterlagen und eingeholten Stellungnahmen, ob die Maßnahmen den Zielen des Programms entsprechen. Es ist eine Stellungnahme anzufertigen.

Die baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse bleiben hiervon unberührt.

Das Förderverfahren (z.B. Verwendungsnachweis, Antragstellung, etc.) erfolgt über die Kämmerei der Stadt Regen.

8. Maßnahmenbeginn

Nach Bewilligung von Fördermitteln schließen die Kommune und der Bauherr eine Vereinbarung über die beiderseitigen Pflichten ab, in welcher der Bauherr u.a. den dauerhaften Erhalt der geförderten Maßnahmen zusagt.

Mit den Baumaßnahmen darf grundsätzlich erst nach Entscheidung über den Förderantrag begonnen werden.

9. Abrechnung und Auszahlung

Spätestens drei Monate nach Abschluss der Arbeiten hat der Bauherr der Kommune eine Zusammenstellung der Kosten und die dazugehörigen Belege vorzulegen.

Der Erfolg der Maßnahme ist in angemessenem Umfang zu dokumentieren.

Die Kommune stellt die förderfähigen Kosten fest. Dazu gehört auch die Mehrwertsteuer, sofern der Bauherr nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Die Kommune passt ggf. den Bewilligungsbescheid an reduzierte Kosten an und zahlt den Zuschuss des Bauherrn aus. Eine Nachbewilligung erhöhter Kosten nach Abschluss der Maßnahme ist nicht möglich.



Konzepterstellung

Stadt Regen



Stadtbauamt

Bauverwaltung

bauamt@regen.de

bauverwaltung@regen.de

09921/604-45

09921/604-44

Schreiner Jürgen
Ruderer Simone