



Stadt Altötting

Information zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt der Stadt Altötting / Ausgabe VI / 09



Liebe Altöttingerinnen und
Altöttinger !

in der Beilage zum Stadtblatt September 2009 habe ich vorausgeschickt, dass im Zuge des weiteren Ablaufes der endgültige Entwurf des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting erarbeitet und den Bürgerinnen und Bürgern am 18. November 2009 vorgestellt wird. Hierzu möchte ich Sie recht herzlich zum **3. Innenstadtforum am 18. November 2009 beim Weißbräu in Graming, Beginn 19:00 Uhr**, einladen. Auf der Tagesordnung stehen neben der Vorstellung der Ergebnisse zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting und der hierzu vorgeschlagenen Maßnahmen, auch Informationen zum vorgesehenen Sanierungsgebiet „Altstadt Altötting“.

Zunächst möchte ich Sie jedoch über den aktuellen Arbeitsstand informieren. Wie bereits dargelegt, wird die Aufwertung der Altöttinger Innenstadt, mit Unterstützung des Bundesländer-Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, im Rahmen eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes stattfinden. Aus diesem Grund hat der Stadtrat bereits am 21. Januar 2009 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB beschlossen. Wir berichteten darüber beim 1. Innenstadtforum am 12. März 2009, in unserer Beilage zum Stadtblatt März 2009 sowie auf unserer Homepage. Der vom Stadtrat der Stadt Altötting am 14. Juli 2009 zur Kenntnis genommene Bericht über die vorbereiteten Untersuchungen, wurde anschließend im Rahmen des 2. Innenstadtforums am 28. Juli 2009 erläutert, ebenso das weitere Verfahren zur Festlegung eines Sanierungsgebietes. Nach dem 3. Innenstadtforum am 18. November 2009 wird der Stadtrat, nach Würdigung der bereits erfolgten Untersuchungen und Beteiligung, das bisherige Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet „Altstadt Altötting“ gemäß § 142 BauGB förmlich festlegen. Deshalb finden Sie auf den folgenden beiden Seiten eine Übersicht zur Größe des vorgesehenen Sanierungsgebietes sowie Informationen zum Verfahren, zur Förderung und zu steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.

Wir werden Sie darüber hinaus beim 3. Innenstadtforum am 18. November 2009 nochmals ausführlich über das Sanierungsgebiet informieren und gerne Ihre Fragen beantworten. Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Altötting“ als Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB durch den Stadtrat, wird die Sanierungssatzung durch ihre ortsübliche Bekanntmachung rechtswirksam. Wir werden Sie an dieser Stelle wieder entsprechend aktuell informieren.

Die Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Altötting“ erfolgt zur Durchführung von Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt, im Sinne des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Aus diesem Grund stehen die Maßnahmen auch im Mittelpunkt der Vorstellung und Erörterung am 18. November 2009. Hierzu möchte ich vorausschicken, dass sich die konkrete Realisierung in etwa drei Abschnitte gliedern lässt: In kurz-, mittel- und längerfristige Maßnahmen. Das Förderprogramm ist auf mehrere Jahre angelegt, damit auch längerfristige Maßnahmen, welche z.B. einen erhöhten Vorbereitungs- und Abstimmungsbedarf erfordern, realisiert werden können. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit der Fortschreibung der Maßnahmen. In diesem Sinne werden wir sowohl ein Paket von kurz- und mittelfristigen Maßnahmen vorstellen, welche dazu dienen sollen, möglichst rasch wichtige Verbesserungen zu erreichen, als auch einen Ausblick geben, welche längerfristigen Ziele und Maßnahmen angestrebt werden.

Wenn Sie Fragen haben oder uns Anregungen übermitteln möchten, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung, wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung. Die Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite dieser Beilage.

Mit herzlichen Grüßen
Ihr

Herbert Hofauer
Erster Bürgermeister

Entwicklungskonzept

Bund - Länder - Städtebauförderungsprogramm

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Informationen zum Sanierungsgebiet Altstadt in Altötting

Anlass für das Sanierungsgebiet „Altstadt Altötting“

Anlass für das Sanierungsgebiet sind städtebauliche und funktionale Probleme in der Innenstadt. Diese besitzt mit dem Kapellplatz zwar einen der schönsten städtischen Platzräume in Bayern mit einer hohen Besucherzahl, weist jedoch bereits in kurzer Entfernung zum Kapellplatz etliche Leerstände von Geschäftsräumen, brachliegende Flächen (z.B. nördlich der Popengasse) sowie einen unzureichend gestalteten öffentlichen Raum (z.B. Bahnhofstraße) auf. Um die Probleme zu lösen und die Innenstadt zu stärken, sollen auf der Grundlage eines förmlich nach § 142 Baugesetzbuch festgelegten Sanierungsgebietes entsprechende Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Grundlagen für das Sanierungsgebiet

Um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu erhalten, wurden Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch, als Teil des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting, durchgeführt. Neben den städtebaulichen Themen standen auch Fragen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Nahversorgung bzw. des Einzelhandels in der Innenstadt im Mittelpunkt. Der von den beauftragten Büros D I S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG und Dr. Heider Standort und Wirtschaftsberatung GmbH erstellte Bericht wurde vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes zugrundegelegt.

Fördermöglichkeiten

Das Sanierungsgebiet ist zugleich Grundlage für die Förderung aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Über das kommunale Förderprogramm der Stadt Altötting („Fassadenprogramm“), das ebenfalls aus der Städtebauförderung finanziert wird, wurde bereits berichtet. Gefördert werden sollen zudem zahlreiche Maßnahmen im öffentlichen Raum (z.B. Aufwertung der Mühldorfer Straße, der Neuöttinger Straße und der Bahnhofstraße), die Verbesserung der verkehrlichen Situation (z.B. Parkgarage beim Panorama, Aufwertung Dultplatz) sowie der Infrastruktur (z.B. Kultur- und Begegnungszentrum).

Erhöhte Absetzungen im Sanierungsgebiet

Gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr

der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch absetzen. Näheres hierzu wird auf Nachfrage gerne erläutert. Die erhöhten Absetzungen sollen Investitionsanreize für Eigentümer darstellen und aktiv zur Aufwertung des Gebäudebestandes genutzt werden.

Umgriff des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet wird zunächst vom Inneren Ring bzw. folgenden Straßen begrenzt: Stinglhamerstraße, Wöhrstraße, Griesstraße, Pater-Joseph-Anton-Straße, Raitenharter Straße, Chiemgaustraße, Bahnhofplatz, Traunsteiner Straße und Maria-Ward-Straße. Darüber hinaus werden folgende Flächen in das Sanierungsgebiet einbezogen: der Dultplatz an der Traunsteiner Straße sowie einzelne Grundstücke an der Kreszentiaheimstraße, westlich der Chiemgaustraße, nördlich der Wöhrstraße sowie die Grundstücke beidseits der Neuöttinger Straße, im Abschnitt zwischen dem Inneren Ring und etwa dem Franziskushaus. Die Grenze des Sanierungsgebietes ist auf dem nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

Sanierungssatzung

Zum Sanierungsgebiet „Altstadt Altötting“ wird es eine Sanierungssatzung geben. Diese wird nach der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig. Die Sanierungssatzung legt das Sanierungsverfahren fest. So soll die Sanierung im sogenannten vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, d.h. ohne Erhebung von Ausgleichsbeträgen (Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 ff. Baugesetzbuch). Da eine erfolgreiche Aufwertung der Innenstadt nur gelingen kann, wenn gleichzeitig grob störende Fehlentwicklungen vermieden werden, behält sich die Stadt im Sanierungsgebiet einen Genehmigungsvorbehalt vor (§ 142 Abs. 4 i.V. mit § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch). In der Praxis bedeutet dies, dass die Vorhaben neben der üblichen Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde auch mit Blick auf die Verträglichkeit mit den Sanierungszielen beurteilt werden. Dies gilt auch für Miet- und Pachtverträge von mehr als einem Jahr Dauer oder Verlängerung. Um es aber klar zu sagen: abgewendet werden sollen ausschließlich grob störende Fehlentwicklungen, wie etwa eine Spielhalle in sensibler Umgebung. Der Genehmigungsvorbehalt trifft nicht üblicherweise innenstadtverträgliche Nutzungen des Handels, der Dienstleistungen und des Wohnens. Diese sollen vielmehr von unverträglichen Nachbarschaften geschützt werden. Es ist vorgesehen, dass der Stadtrat die Sanierungssatzung in einer der dem 3. Innenstadtforum am 18. November 2009 nachfolgenden Sitzungen beschließt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtskräftig. Zu Fragen stehen die auf der letzten Seite dieser Beilage genannten Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

für Aktive Innenstadt

Bund - Länder - Städtebauförderungsprogramm

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



Übersichtsplan

zum Umgriff des vorgesehenen Sanierungsgebietes „Altstadt Altötting“ gemäß § 142 Baugesetzbuch, mit den zugehörigen Grundstücken innerhalb des Inneren Ringes sowie einigen weiteren Grundstücken außerhalb des Inneren Ringes sowie entlang der Neuöttinger Straße



Stadt Altötting

Information zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt der Stadt Altötting / Ausgabe VI / 09

Kalender Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting

Stand : November 2009

1. Phase - Analyse	08. Oktober 2008 Oktober/November 2008 November 2008 06./07. März 2009	Stadtrat - Projektstart Haushaltsbefragung Gewerbebefragung Fachforum
2. Phase - Ziele und Maßnahmenvorschläge	12. März 2009	1. Innenstadtforum „Wo drückt der Schuh - was soll getan werden?“
	28. Juli 2009	2. Innenstadtforum „Wie setzen wir die Vorschläge um?“
3. Phase - Konzeptabschluss und Beginn Umsetzung		
etwa aktueller Verfahrensstand	18. November 2009 Beginn 19:00 Uhr Gasthof Weißbräu in Graming	3. Innenstadtforum „Vorstellung der Ergebnisse zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting“
	Dezember 2009	Stadtrat - Abschluss vorbereitende Untersuchungen und Beschluss zum Sanierungsgebiet „Altstadt Altötting“
	Anfang 2010	Beschluss zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting
Realisierungsphase	Anfang 2010	Stadtrat - Start Realisierungsphase

Impressum

Die Sonderbeilage Stadt Altötting Aktive Innenstadt dient der Bürgerinformation über das Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

**Verantwortlich
Redaktion** Stadt Altötting, Kapellplatz 2 a, 84503 Altötting
Frau Hannelore Wendt, Geschäftsleiterin
mit Unterstützung durch
DIS Dürsch Institut für Stadtentwicklung, München
Dr. Heider Standort und Wirtschaftsberatung GmbH
© 2009

Kontaktadressen

**Ansprech-
partner** Herr Erster Bürgermeister Herbert Hofauer, Stadt Altötting
Frau Hannelore Wendt, Geschäftsleiterin, Stadt Altötting
Kapellplatz 2a, 84503 Altötting
Tel 08671/5062-11, Fax 08671/881700 hannelore.wendt@altoetting.de
Dr. Hans-Peter Dürsch, D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung
Rosenbuschstraße 2, 80538 München,
Tel. 089/38898426, Fax 089/38898427, info@duersch-stadtentwicklung.de