



GEMEINDE UTTING
LUFTKURORT AM AMMERSEE

INFORMATIONEN ZUM SANIERUNGSGEBIET „Ortsmitte Utting“

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Gemeinde Utting am Ammersee hat sich zum Ziel gesetzt, die Ortsmitte als attraktiven und lebendigen Mittelpunkt der Gemeinde zu stärken sowie städtebauliche Missstände und andere Funktionsschwächen zu beseitigen.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Utting“ wurden die formalen Voraussetzungen zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften der §§ 136 ff des Baugesetzbuches geschaffen. Sanierungsgebiete werden in der Regel für die Dauer von 15 Jahren festgelegt.

Welche Sanierungsziele verfolgt die Gemeinde?

1. Stärkung der Achsen „Schondorfer-/Dießener Straße“ und „Bahnhofstraße“ in ihren wichtigen Funktionen für Einzelhandel und Erschließung durch z.B. verkehrsordnende und lenkende Maßnahmen, Aufwertung der Straßen- und Platzräume u.a. zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Abbau der Barrierewirkung.
2. Aufwertung der „grünen Achse Mühlbach“ vom „Tal des Lebens“ über „Am Dorfbrunnen“ zum Ammersee z.B. durch Vernetzung der innerörtlichen Freiflächen zu einem zusammenhängenden attraktiven Grünflächensystem, Anbindung an (über-)örtliche Wander- und Radwege.
3. Sanierung, Neugestaltungen im sonstigen öffentlichen Raum zur funktionalen Verbesserung und zur Aufwertung der Straßen- und Platzräume u.a. zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität.
4. Sicherung und Vernetzung der Gemeinbedarfsstandorte, Stärkung der Wohnqualität.



GEMEINDE UTTING
LUFTKURORT AM AMMERSEE

Es sollen in den kommenden Jahren folgende städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Platzgestaltung „Umfeld der Bahnhofstraße 31“ mit Schaffung einer Kindertageseinrichtung und Außenanlagen
- Platzgestaltung zwischen Bahnhof und Refugium
- Attraktivierung und Gestaltung des Dorfbrunnens/-platzes
- Erstellung eines barrierefreien Seezugangs im Strandbad
- Machbarkeitsstudie zur Sanierung oder dem Neubau des Rathauses

Die Gemeinde Utting am Ammersee hat im Dezember 2024 ihren Bedarf an Städtebauförderungsmitteln für das Programmjahr 2025 angemeldet. Dies ist Voraussetzung für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und für die Gewährung von Fördermitteln entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR).

ABER nicht alle vorgeschlagenen Maßnahmen werden sich zeitnah umsetzen lassen. Abhängig von den zur Verfügung stehenden öffentlichen Mitteln, der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer etc. wird der Gemeinderat über jede Maßnahme einzeln entscheiden.

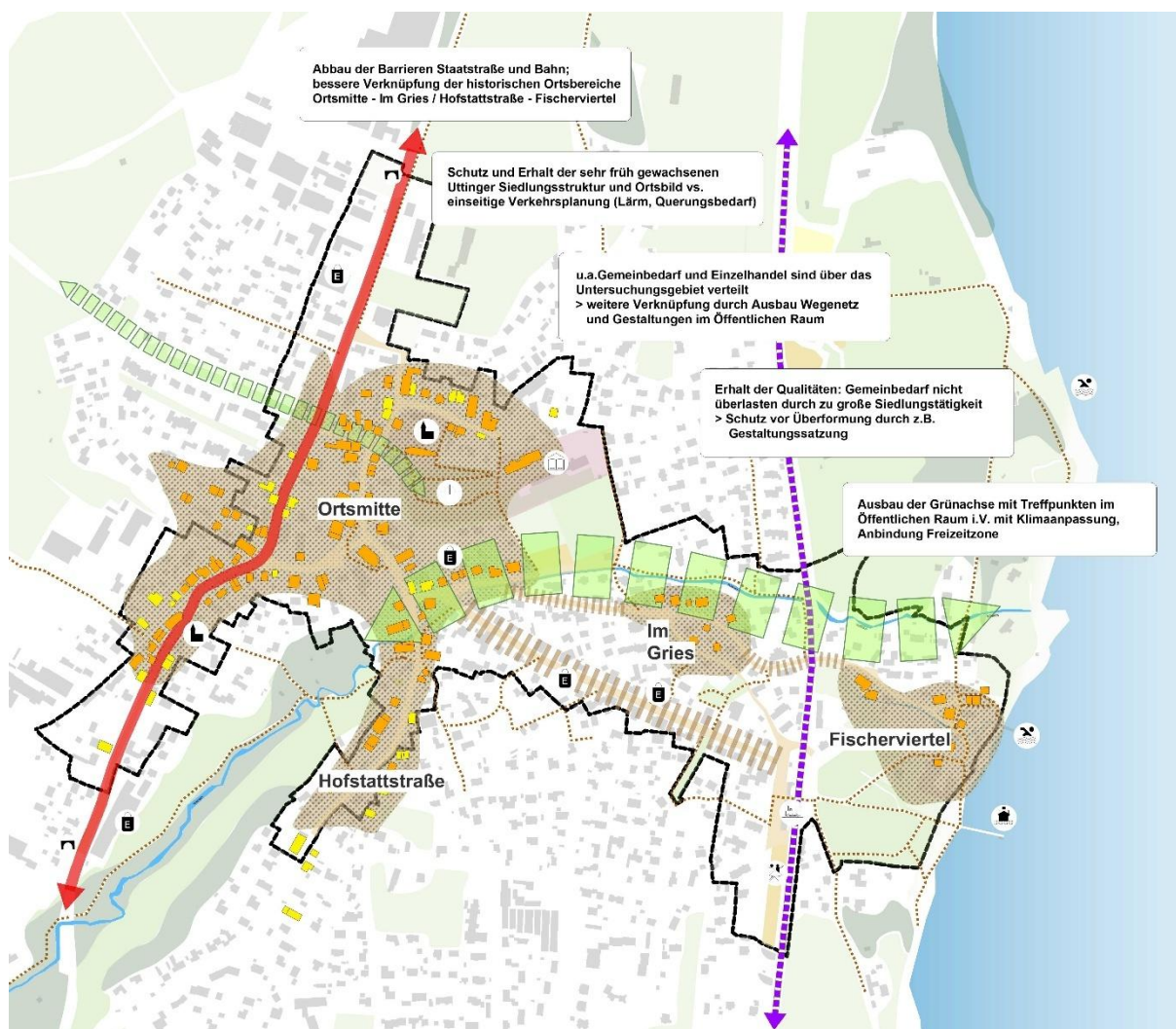


Vorkaufsrecht der Gemeinde im Sanierungsgebiet:

Der Gemeinde steht laut § 24 Abs. 1 BauGB in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken/Immobilien zu. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Gemeinde bedeutet, dass sie als Käuferin in den bestehenden Kaufvertrag zu denselben Bedingungen eintritt und damit grundsätzlich auch in die Verpflichtung, den Kaufpreis zu bezahlen.

Die Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes ist auf der Karte ersichtlich. Alle Unterlagen zur Ortsmittenenwicklung können im Rathaus eingesehen werden.



Das Gebiet hat ca. 47 ha und erstreckt sich entlang der Schondorfer/Dießener Straße und über die Bahnhofstraße bis zum Ufer des Ammersees.



Sind Sanierungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken vorgesehen?

Die von der Gemeinde geplanten Bau- und Ordnungsmaßnahmen beschränken sich auf öffentliche Flächen. Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken, z.B. die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Neu- oder Ersatzbauten oder die Verlagerung und Änderung von Betrieben, bleiben den Eigentümern überlassen. Niemand wird zu Veränderungen an seinem Anwesen gedrängt oder verpflichtet!

Es liegt im ausdrücklichen Interesse der Gemeinde, dass private Eigentümer an der Umsetzung der Sanierungsziele mitwirken. Plant ein Grundstückseigentümer bauliche Veränderungen, sollen diese nach Möglichkeit unterstützt und gemeinsame Lösungen gefunden werden.

Das städtebauliche Neuordnungskonzept zur Ortsmittenentwicklung enthält für einzelne private Grundstücke, deren Entwicklung von besonderem städtebaulichem Interesse ist, Bebauungs- und Nutzungsvorschläge. Diese werden als Grundlage für weitere Abstimmungen betrachtet, haben als Ziele jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus den Darstellungen des Rahmenplans kann weder ein Baurecht noch ein Bauzwang abgeleitet werden.

Auch private Grundstückseigentümer haben die Möglichkeit von der Festsetzung des Sanierungsgebietes zu profitieren.

Grundsätzlich gilt: Die Maßnahme muss den Zielen der Sanierung entsprechen und einen Beitrag zur Aufwertung der Ortsmitte in Utting am Ammersee leisten.

Umfassende Sanierungsmaßnahmen können separat als Baumaßnahme gefördert werden, wenn es sich um Anwesen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung handelt. Der Eigentümer muss dazu über die Gemeinde einen Zuwendungsantrag an die Regierung von Oberbayern stellen und vor Beginn der Maßnahme eine Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung mit der Gemeinde treffen.

Welche erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bestehen?

Nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes (EStG) können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erhöht steuerlich abgesetzt werden. Dies gilt auch, wenn keine Fördermittel eingesetzt werden.

Dazu empfehlen wir Ihnen, einen Steuerberater oder Ihr zuständiges Finanzamt zu konsultieren.



GEMEINDE UTTING
LUFTKURORT AM AMMERSEE

Welche sanierungsrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?

Innerhalb des Sanierungsgebietes ist die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Beseitigung baulicher Anlagen von der Gemeinde zu genehmigen. Außerdem sollen auch genehmigungsfreie Bauvorhaben, Nutzungsänderungen und Werbeanlagen mit der Gemeinde abgestimmt werden.

Die Pflicht zur Einholung weiterer Genehmigungen nach gültigem Recht (z.B. Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Genehmigung) bleiben von dieser Regelung unberührt.

Wer erteilt die sanierungsrechtliche Genehmigung und unter welcher Maßgabe?

Über den Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung entscheidet die Gemeinde.

Die Genehmigung darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht, wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung dient dazu, sicherzustellen, dass Vorhaben, die in einem Sanierungsgebiet durchgeführt werden, mit den städtebaulichen Zielen und Zwecken der Sanierung übereinstimmen.