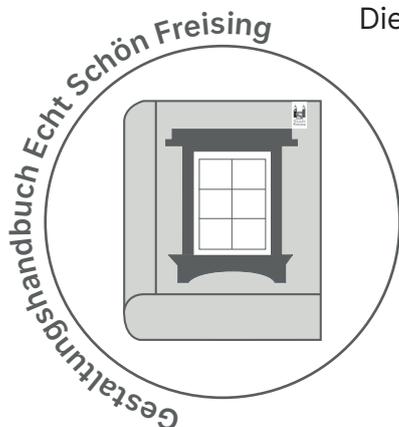


# Bauen im Sanierungsgebiet - das gilt es zu beachten!

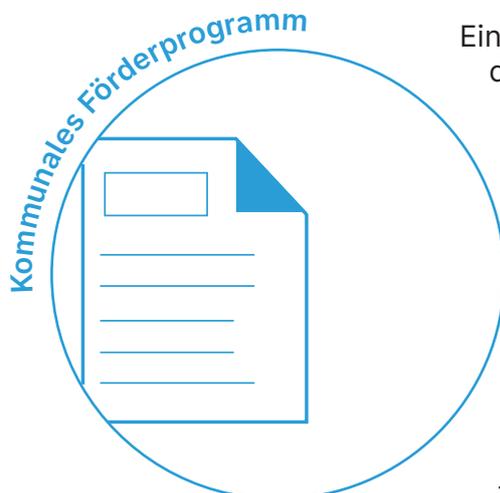
Stadt  
Freising



Maßnahmen im Sanierungsgebiet bedürfen grundsätzlich einer sanierungsrechtlichen Genehmigung, die formlos im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung bzw. denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis beantragt werden kann.



Die Vorgaben der Gestaltungssatzung sind innerhalb des denkmalgeschützten Ensemble Domberg und Altstadt Freising verbindlich anzuwenden; darüber hinaus entfalten sie im Sanierungsgebiet empfehlenden Charakter. Das Gestaltungshandbuch „Echt Schön.Freising!“ steht Ihnen digital unter [gestaltungshandbuch-freising.pdf](#) zur Verfügung. Gerne können Sie ein Druckexemplar im Stadtplanungsamt oder in der Touristeninfo abholen.

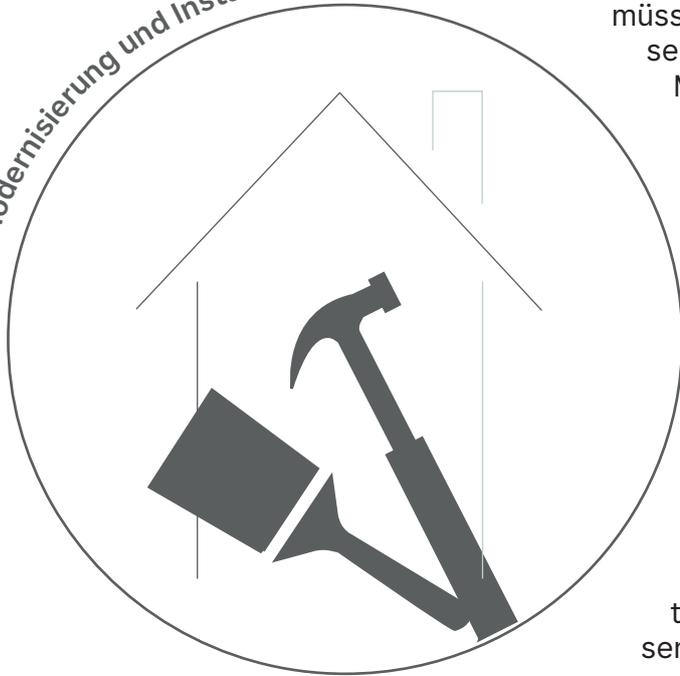


Eine Förderung nach dem Kommunalen Förderprogramm wird auf Antrag geprüft. Die Antragsunterlagen stehen Ihnen auf der Homepage der Stadt Freising unter [Zuschussantrag für die Durchführung privater Baumaßnahmen | Stadt Freising](#) zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass mit der Antragstellung die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme über die Vorlage von Angeboten nachzuweisen ist und eine Beauftragung erst nach Bewilligung erfolgen darf. Auf die Ausführungen im Gestaltungshandbuch zum Kommunalen Förderprogramm auf Seite 48/49 wird verwiesen.



Im Sanierungsgebiet gibt es neben der Fördermöglichkeit auch steuerliche Erleichterungen. Ausführungen dazu finden Sie im Gestaltungshandbuch ab Seite 50. Über mögliche Steuervergünstigungen können Sie die Angehörigen der steuerberatenden Berufe umfassend beraten. Bescheinigungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, die auf Grund einer vor Beginn der Baumaßnahme abgeschlossenen schriftlich festgehaltenen Vereinbarung zwischen Eigentümer\*innen und Stadt durchgeführt worden sind.

## Modernisierung und Instandsetzung



Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen sich an den Zielen der Stadtsanierung messen lassen. Durch Modernisierung zu beseitigende Missstände liegen nach § 177 Abs. 2 BauGB insbesondere vor, wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Die Instandsetzung wird in § 177 Abs. 3 BauGB definiert; hier geht es im Wesentlichen um die Behebung von nachträglichen Verschlechterungen des Gebäudes beispielsweise durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüssen. Eine fehlende Vereinbarung kann weder durch die Erteilung einer Baugenehmigung noch durch eine sanierungsrechtliche Genehmigung ersetzt werden; unabdingbar ist eine Vereinbarung vor Maßnahmenbeginn. Auf das eigenständige Prüfungsrecht der Finanzämter sei in diesem Zusammenhang noch hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt Amt 60 unter Telefonnummer 08161/54- 46001.



Ihr Bauvorhaben betrifft ein Baudenkmal bzw. liegt innerhalb des Ensembles? Dann benötigen Sie eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, die innerhalb des Sanierungsgebietes gesondert mit einer sanierungsrechtlichen Genehmigung zu beantragen ist. Eingriffe in Bodendenkmäler sind gesondert erlaubnispflichtig. Weitergehende Informationen auch über Fördermöglichkeiten sowie Antragsformulare stehen Ihnen auf der homepage der Stadt Freising unter <https://www.freising.de/leben-wohnen/bauen/denkmalschutz> zur Verfügung.



Die Stadt Freising bietet zudem eine allgemeine Energieberatung an: Gesprächstermine können unter der Telefonnummer 08161/54 46114 über das städtische Klimaschutzmanagement vereinbart werden. Für eine detaillierte Beratung zu energetischen Maßnahmen an Baudenkmalern wird empfohlen, sich an Energieberater\*innen zu wenden, die als Experten\*innen für die „Bundesförderung für effiziente Gebäude: Wohngebäude Denkmal“ gelistet sind. Entsprechende Experten\*innen in Ihrem Umkreis finden Sie über die Website [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) Energetische Maßnahmen können über § 35 c EStG steuerlich begünstigt werden. Eine Bescheinigung der Gemeinde ist hier nicht erforderlich.

### Genehmigungsfiktion nach der Bayerischen Bauordnung

Neu ist in der Bayerischen Bauordnung seit 01.05.2021 das Instrument der Genehmigungsfiktion. Über einen vollständig eingereichten und prüfbaren Bauantrag für ein Gebäude (Errichtung, Änderung) das ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient oder eine Nutzungsänderung zur Schaffung von Wohnraum im vereinfachten Genehmigungsverfahren hat die Baugenehmigungsbehörde innerhalb von drei Monaten zu entscheiden. Die maßgeblichen Rechtsvorschriften finden sich in Art. 68 und 59 Bayerische Bauordnung. Bitte haben Sie Verständnis, dass eine Bauberatung unter diesen Vorgaben nicht mehr möglich erscheint. Als Antragsteller\*in können Sie einen Verzicht auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion erklären.