

# Sanierungsbrief Nr. 9

## Februar 2010

---

### Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger im Sanierungsgebiet „Könnern-Stadtkern“!

Nachdem das neue Schulzentrum der Stadt Könnern mit Beginn des Schuljahres 2007/2008 in Betrieb genommen wurde, kommt in diesem Jahr wieder Bewegung in die Stadt-sanierung: Die Stadt Könnern ist in ein Förderprogramm der Europäischen Union aufgenommen worden und wird Mittel aus dem **Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung** (EFRE) erhalten. Diese sollen zusammen mit Städtebaufördermitteln eingesetzt werden, so dass der kommunale Anteil an der Gesamtfinanzierung gerade einmal bei 14 Prozent liegt. Nur so ist es möglich, in Zeiten knapper Kassen bei der Stadt und im Land noch größere Baumaßnahmen durchzuführen.

Diese Mittel werden nun konzentriert im Bereich des **Leninplatzes** eingesetzt: Einmal sollen die leerstehenden Gebäude Leninplatz 15 und 15a abgerissen und auf diesem Grundstück ein öffentlicher Parkplatz mit etwa 30 kostenfreien Stellplätzen errichtet werden. Der Parkplatz liegt dann hinter der bereits vorhandenen Einfriedungsmauer und kann vom Leninplatz aus nicht eingesehen werden. Im Gegenzug werden die jetzt vorhandenen Parkplätze auf dem Leninplatz fortfallen. Weiterhin wird die Straßen- und Platzfläche um das „Wiermann'sche Grundstück“ in der Friedensstraße 1 neu gepflastert. In einem zweiten Schritt soll dann der Leninplatz selbst neu befestigt werden. Dies ist leider mit den bewilligten Fördermitteln nicht mehr möglich und muss daher auf die kommenden Jahre verschoben werden. Da für die Durchführung des EFRE-Projekts ein strikter Zeitrahmen vorgegeben ist, wird es in den kommenden Monaten recht geschäftig im Sanierungsgebiet werden.

In diesem Zusammenhang möchte ich Sie ermuntern, mit der Sanierung Ihrer Wohngebäude weiter fortzufahren. Auch wenn die Stadt im Moment nicht in der Lage ist, Baumaßnahmen direkt finanziell zu fördern, können Sie durch **steuerliche Abschreibungen nach § 7h EStG** (Einkommensteuergesetz) eine indirekte Förderung durch Steuererstattungen in Anspruch nehmen. Dies geht natürlich nur, wenn Sie steuerlich veranlagt sind. Weitere Voraussetzung zur Wahrnehmung steuerlicher Abschreibungen ist, dass Sie **vor** der Beauftragung von Baumaßnahmen die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB und die denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA oder eine Baugenehmigung eingeholt und mit der Stadt eine Durchführungsvereinbarung abgeschlossen haben. In dieser verpflichtet sich die Stadt nach Abschluss der Bauarbeiten zur Ausstellung einer Bescheinigung für das Finanzamt, die Sie dann Ihrer nächsten Einkommensteuererklärung beifügen. Bei der Vorbereitung der Anträge auf sanierungs- und denkmalschutzrechtliche Genehmigung sowie der Vorbereitung der Durchführungsvereinbarung sind Ihnen Herr Lösel von der Verwaltung und Herr Gilbert vom Sanierungsträger SALEG jederzeit gern behilflich. Deren Telefonnummern finden Sie auf der nächsten Seite unten. Nach vorheriger Abstimmung ist auch eine für Sie kostenfreie Beratung vor Ort möglich.

Ich möchte Ihnen gern noch einmal mitteilen, für welche Vorhaben oder Rechtsvorgänge eine **sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB** beantragt werden muss:

- Alle **Baumaßnahmen**, die den Wert eines Grundstücks wesentlich steigern, müssen sanierungsrechtlich genehmigt werden. Hierunter fällt z. B. die Erneuerung der Dacheindeckung, die Erneuerung der Fenster und/ oder der Haustür, die Fassaden-sanierung und der Einbau einer neuen Heizung. Aber auch **Gebäudeabbrüche** – auch Abbrüche von Anbauten – müssen sanierungsrechtlich genehmigt werden. Im Zweifelsfall erkundigen Sie sich einfach bei Herrn Lösel oder Herrn Gilbert, ob das von Ihnen beabsichtigte Bauvorhaben genehmigungspflichtig ist.
- Alle **Miet- oder Pachtverhältnisse**, die über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr abgeschlossen oder verlängert werden, müssen sanierungsrechtlich genehmigt werden. Im Sinne des Sanierungsziels einer behutsamen und erhaltenden Stadterneuerung wird eine solche Genehmigung erfahrungsgemäß fast immer erteilt.
- Weiterhin müssen der rechtsgeschäftliche **Verkauf eines Grundstücks** und die **Eintragung einer Grundschuld** sanierungsrechtlich nach §§ 144, 145 BauGB genehmigt werden. Der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung wird in der Regel durch den Notar gestellt, wenn er von Ihnen hierzu beauftragt wurde. Im Zuge der sich anschließenden Kaufpreisprüfung prüft die Stadt, ob kein überhöhter Kaufpreis vereinbart wurde und damit, ob der Bodenwert lediglich als Anfangswert in den Kaufpreis mit eingeflossen ist. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass Käufer keinen überhöhten Kaufpreis zahlen. Denn bei Abschluss der Sanierung ist durch jeden eingetragenen Grundstückseigentümer der Ausgleichsbetrag zu zahlen, mit dem der sanierungsbedingte Wertzuwachs des Grundstückes abgeschöpft wird.
- Ergänzend sind weitere grundbuchrechtliche Änderungen, also z. B. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer **Baulast**, sanierungsrechtlich zu genehmigen. Auch die **Grundstücksteilung** muss sanierungsrechtlich nach §§ 144, 145 BauGB genehmigt werden.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB beantragen Sie einfach im Rathaus der Stadt Könnern und verwenden hierfür das beiliegende Formular (s. Anlage). Spätestens innerhalb eines Monats wird die Genehmigung erteilt. Sollte die vorgegebene Monatsfrist einmal nicht ausreichen, erhalten Sie einen Zwischenbescheid, in dem Ihnen die maximal erforderliche Zeit zur abschließenden Prüfung Ihres Antrags mitgeteilt wird. Sofern für Ihr Bauvorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist, reichen Sie den Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung bitte zusammen mit dem Bauantrag beim Bauordnungsamt des Salzlandkreises ein. In der Regel wird dies der von Ihnen beauftragte Architekt bzw. Bauingenieur übernehmen. In diesem Fall umfasst die Baugenehmigung dann auch die sanierungsrechtliche Genehmigung.

Bei allen Fragen, die im Zusammenhang mit der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen, beraten Sie gern **Herr Lösel** von der Verwaltung (034691 – 515105) und **Herr Gilbert** vom Sanierungsträger SALEG (0345 – 2051635).

Ihr

**Rainer Sempert**  
Bürgermeister

Anlage

An  
Stadt Könnern  
Haupt- u .Planungsamt  
Markt 1  
06420 Könnern

Antragsteller: .....  
Name, Vorname, Firma: .....  
Straße/ Hausnummer: .....  
PLZ, Wohnort: .....  
Telefon: .....

**Sanierungsmaßnahme "Könnern-Stadtkern"**  
**Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB**

Art des beantragten genehmigungspflichtigen Vorhabens/Rechtsvorgangs:  
(Bitte entsprechende Unterlagen beifügen)

- Instandsetzung\*       Modernisierung\*       Neubau\*       Abbruch\*  
 Errichtung/Änderung von Werbeanlagen\*       Nutzungsänderung\*  
 Miet-/Pachtvertrag (Laufzeit über ein Jahr)\*       Baulasteintragung\*  
 Grundstücksteilung\*

Kurzbeschreibung des Vorhabens/Angaben zum Rechtsvorgang:  
(ggf. Fortsetzung auf einem Extrablatt)

.....  
.....  
.....  
.....

auf dem Grundstück:

Straße/ Haus-Nr.: ..... Flurstück: ..... Flur: 16 Gemarkung Könnern

Hauptgebäude/Wohnhaus\*     Nebengebäude\*.

Denkmalrechtliche Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA:

wird eingeholt\*       liegt vor (bitte beifügen)\*       nicht erforderlich

\*Zutreffendes bitte ankreuzen

Könnern, den

**Unterschrift des  
Eigentümers/Antragstellers**