

Sanierungsbrief Nr. 1

November 1998

Liebe Bürgerinnen und Bürger im Sanierungsgebiet „Könnern-Stadtkern“!

Nach mehrjährigen Bemühungen ist es der Stadt Könnern gelungen, in das Landesprogramm „Städtebauförderung im ländlichen Bereich“ aufgenommen zu werden. Konkret bedeutet dieses, daß mit Städtebaufördermitteln (50% Fördermittel des Landes Sachsen-Anhalt und 50% Eigenmittel der Stadt Könnern) vorrangig öffentliche Maßnahmen aber auch private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes „Könnern-Stadtkern“ gefördert werden sollen (s. Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Sanierungsgebietes).

Durch diese Aufnahme wird es in den kommenden Jahren möglich sein, den „Stadtkern“ Könnerns vor dem weiteren Verfall zu bewahren, wieder aufzubauen und auch neue Akzente zu setzen. Ziel ist es, den Stadtkern wieder zu einem „lebenswerten“ Ort für alle Bürgerinnen und Bürger sowie Besucher unserer Stadt zu entwickeln und hierbei die unverwechselbare Identität unserer Stadt zu wahren. Ich möchte diesen Zeitpunkt zum Anlaß nehmen, Sie mit dem ersten und weiteren Sanierungsbriefen regelmäßig über das aktuelle Geschehen im Sanierungsgebiet zu informieren. Hierbei ist es mir auch sehr wichtig, Ihre persönlichen Anregungen und Ideen kennenzulernen, da städtebauliche Sanierung nur mit allen Bürgerinnen und Bürgern zusammen zu einem wirklich gutem Ergebnis führen kann.

Thema dieses Sanierungsbriefes soll das Besondere Städtebaurecht (§§ 136ff Bau-gesetzbuch - BauGB) sein, das mit Beschluß der Sanierungssatzung im Dezember 1998 bzw. Januar 1999 durch den Stadtrat für das Sanierungsgebiet „Könnern-Stadtkern“ gelten wird. Nach § 144 BauGB sind dann verschiedene Vorhaben und Rechtsvorgänge genehmigungspflichtig, da in den kommenden Jahren erhebliche Fördermittel (Steuer-mittel) in das Sanierungsgebiet fließen werden und hieran auch die Geneh-migungspflicht einzelner Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB gebunden ist. Die „sanierungsrechtliche Genehmigung“ darf nur dann versagt werden, wenn die unten genannten Vorhaben und Rechtsvorgänge die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, sie wesentlich erschweren bzw. den Zielen und Zwecken der Sanierung zu-widerlaufen.

Im einzelnen sind folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB genehmigungspflichtig:

1. Genehmigungspflicht von Baumaßnahmen

Im Sanierungsgebiet bedürfen alle, den Wert eines Gebäudes wesentlich steigernden oder die Nutzung verändernden Maßnahmen einer „sanierungsrechtlichen Genehmigung“, auch wenn diese nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt genehmigungsfrei sind. Hierzu zählen:

- alle baugenehmigungspflichtigen Vorhaben (z.B. Neubau, Abriß, Umbauten mit Änderung der Tragkonstruktion),
- größere Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben ohne Baugenehmigungspflicht (z.B. komplette Erneuerung der Haustechnik, Dachinstandsetzung, Fassaden- und Fenstererneuerung),
- die Anbringung von Werbeanlagen,
- Nutzungsänderungen (z.B. Gewerbe- in Wohnnutzung),
- Miet-, Pacht- oder ähnliche Verträge, die für ein Grundstück, Gebäude oder Gebäudeteil mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr geschlossen werden.

2. Genehmigungspflicht im Grundstücksverkehr

Gleichfalls bedarf die Veräußerung eines Grundstücks oder Grundstücksteils sowie die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch die Stadt Könnern. Diese wird regelmäßig unter folgenden Voraussetzungen erteilt:

- a) Der vereinbarte Kaufpreis entspricht dem sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert.
- b) Die mit dem Verkauf verbundene erkennbare zukünftige Nutzung macht die Durchführung der Sanierung weder unmöglich, noch widerspricht sie den Sanierungszielen.

3. Genehmigungspflicht bei Grundstücksbelastungen

Die Eintragung einer Grundschuld ist auch genehmigungspflichtig und wird grundsätzlich erteilt, wenn z.B. ersichtlich ist, daß die Belastung zur Finanzierung von Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen dient.

4. Genehmigungspflicht bei Baulasteintragungen und Grundstücksteilungen

Auch hier gilt, daß eine sanierungsrechtliche Genehmigung nur dann versagt werden darf, wenn die Baulasteintragung bzw. Grundstücksteilung die Durchführung der Ziele und Zwecke der Sanierung offensichtlich erschwert bzw. unmöglich macht.

Beantragung der sanierungsrechtlichen Genehmigung

Nach Beschluß der Sanierungssatzung im Stadtrat wird in alle Grundbücher im Sanierungsgebiet durch das Grundbuchamt der sogenannte „Sanierungsvermerk“ eingetragen. Als Grundstückseigentümer werden Sie dann vom Grundbuchamt hiervon in Kenntnis gesetzt. Der Sanierungsvermerk beeinflusst in keinster Weise den Wert Ihres Grundstückes. Er weist lediglich darauf hin, daß Ihr Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Wollen Sie z.B. Ihr Grundstück verkaufen oder belasten, wird die Stadt Könnern automatisch durch Ihren Notar mit der Aufforderung zur Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung angeschrieben. Über die sanierungsrechtliche Genehmigung muß innerhalb eines Monats durch die Stadt Könnern entschieden werden. In der Regel wird diese jedoch innerhalb von ein bis zwei Wochen erteilt, so daß

kein wirklicher Zeitverzug entsteht. In den meisten Fällen werden Sie eine sanierungsrechtliche Genehmigung für „Baumaßnahmen“ (s. Punkt 1) benötigen. In diesem Fall ist dann auch eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, da der Denkmalbereich fast identisch mit dem Sanierungsgebiet ist.

Viele der hier vorgestellten Regelungen werden Ihnen noch fremd und unverständlich erscheinen. Vielleicht fühlen Sie sich auch im ersten Moment bevormundet. Dies ist verständlich. Für alle Fragen und Anregungen stehen Ihnen daher Ansprechpartner gern zur Verfügung, die Sie kostenlos beraten:

Innerhalb der Stadtverwaltung Könnern ist dieses Herr Braumann vom

Planungsamt der Stadt Könnern
Markt 1, 06420 Könnern
Telefon: 034691/20223 oder 20215

sowie Herr Gilbert vom Sanierungsträger

SALEG
Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Magdeburger Straße 36, 06112 Halle
Telefon: 0345/20516-35.

Wie geht es weiter?

Nachdem ich Sie in diesem Sanierungsbrief zu den recht „trockenen“ rechtlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahmen informiert habe, werden Sie sicher ein besonderes Interesse an den konkreten Baumaßnahmen haben, die im nächsten Jahr durchgeführt werden sollen. In 1999 ist vorgesehen, den Kirchhof neu zu gestalten. Sofern es die finanziellen Möglichkeiten zulassen, soll auch der Herrenberg in Angriff genommen werden. Eine öffentliche Informationsveranstaltung zur vorgesehenen Neugestaltung von Herrenberg, Kirchhof und Marktplatz fand bereits am 15. Juli 1998 im Kulturhaus der Stadt Könnern statt.

Weiterhin sollen im kommenden Jahr auch private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die auf die „Gebäudehülle“ bezogen sind, im Rahmen der Sanierung gefördert werden. Hierzu wird der Stadtrat voraussichtlich Anfang 1999 eine Förderrichtlinie verabschieden, die ich Ihnen im nächsten Sanierungsbrief vorstellen möchte. Dann werden Sie auch über Möglichkeiten zur persönlichen Inanspruchnahme von Fördermitteln für Ihr Gebäude informiert werden.

Ich freue mich über die vielfältigen Möglichkeiten, die die städtebauliche Sanierung zur „Rettung unseres Stadtkerns“ in den kommenden Jahren bietet und grüße Sie ganz herzlich,

Ihr

Rainer Sempert
Bürgermeister