

Sanierungsgebiet „Alt-Staßfurt“

Informationsblatt, Stand: Januar 2005

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind allgemein darauf ausgerichtet, bestimmte Stadtgebiete, in denen eine Anhäufung von städtebaulichen Problemen und Missständen zu verzeichnen ist, in einem beschleunigten Erneuerungsprozess umzugestalten und zu verbessern. Um das zu ermöglichen:

- ist ein überdurchschnittlicher Einsatz finanzieller Mittel erforderlich, darunter Eigenmittel der Kommune und Fördermittel des Bundes und des Landes
- werden spezielle rechtliche Regelungen nach dem Baugesetzbuch angewendet, dazu gehören u. a. die „sanierungsrechtlichen Genehmigungen“
- muss sich die Gemeinde in besonderer Weise für die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen einsetzen.

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durch eine „Sanierungssatzung“. Für das Gebiet um den Königsplatz ist die Sanierungssatzung seit dem 27. Mai 1994 rechtswirksam. Durch eine Satzungsänderung, die seit dem 18. Dezember 1999 rechtsverbindlich ist, wurde das Sanierungsgebiet um den Bereich Altstadt/ Steinstraße erweitert. Nachfolgend soll kurz erläutert werden, welche Auswirkungen sich daraus für Grundstückseigentümer und Bauherren im Sanierungsgebiet ergeben.

Fördermittel

Neben Verbesserungen im öffentlichen Bereich besteht ein grundlegendes Ziel der Sanierung darin, die vorhandene Bausubstanz durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aufzuwerten. Damit sollen sowohl die Wohn- und Arbeitsbedingungen als auch das Stadtbild im Sanierungsgebiet verbessert werden.

Bei der Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Grundstücken ist zunächst zu prüfen, welche Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten für die konkret geplanten Maßnahmen in Frage kommen. In der klassischen Wohnungsbauförderung waren zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieses Informationsblattes keine Förderprogramme aufgelegt. Es ist jedoch jeweils zu prüfen, ob solche Förderungsmöglichkeiten aktuell bestehen. Auskunft zu Fragen der Wohnungsbauförderung erteilt Frau Voigt (03473/955-1616) vom Hochbauamt beim Salzlandkreis in Aschersleben, Ermslebener Str. 77. Eventuelle Finanzierungsmöglichkeiten über zinsgünstige KfW-Kredite sind bei der Hausbank zu erfragen. Hier können sowohl allgemeine Modernisierungsmaßnahmen als auch energiesparende Maßnahmen in Betracht kommen.

Darüber hinaus ist der Einsatz von Fördermitteln aus dem Stadtsanierungsprogramm möglich. Grundlage dafür ist eine städtische Förderrichtlinie, in der die Förderbedingungen festgelegt sind. Gefördert werden können Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle, also im Wesentlichen an Dächern, Fassaden, Fenstern und Außentüren. Die Förderung wird als pauschaler Zuschuss gewährt. Der Fördersatz beträgt bis zu 20 % bei der Sanierung einzelner Bauteile, bis zu 30 % bei der Sanierung mehrerer Bauteile und im Einzelfall bis zu 40 % bei Sanierungsmaßnahmen mit überdurchschnittlich hohen denkmalpflegerischen Anforderungen.

Bei der Vorbereitung von Baumaßnahmen an privaten Grundstücken im Sanierungsgebiet sollte in jedem Fall zu einem möglichst frühen Zeitpunkt die kostenlose Beratung durch den Sanierungsträger in Anspruch genommen werden. Dabei sind insbesondere folgende Punkte wichtig:

- Welche Bau- und Sanierungsmaßnahmen sollen im Einzelnen durchgeführt werden?
- Welche Genehmigungen sind dafür erforderlich, wo können sie beantragt werden?
- Welche Förderungsmöglichkeiten kommen in Betracht?

Erst wenn diese Fragen geklärt sind, sollten durch den Bauherrn Kostenangebote von Fachfirmen eingeholt und ggf. ein Förderantrag vorbereitet werden. Wenn eine Förderung aus Mitteln der Stadtsanierung beantragt wird, ist eine Beschlussfassung durch den Ausschuss für Bau, Sanierung, Verkehr, Umwelt und Vergaben des Stadtrates der Stadt Staßfurt erforderlich. Nach Zustimmung durch den Ausschuss wird eine Fördervereinbarung zwischen der Stadt und dem Bauherrn abgeschlossen. Erst mit dem Abschluss dieser Vereinbarung entsteht für den Bauherrn ein Rechtsanspruch auf Fördermittel. Daher soll in der Regel auch erst nach Unterzeichnung der Vereinbarung mit den Sanierungsmaßnahmen begonnen werden. In begründeten Ausnahmefällen kann die Stadt auf Antrag des Bauherrn einem vorzeitigen Maßnahmenbeginn zustimmen.

Genehmigungen

• Baugenehmigung

Zunächst muss durch den Bauherrn geprüft werden, ob für die vorgesehenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ggf. eine Baugenehmigung erforderlich ist. Grundlage dafür ist die Bauordnung Sachsen-Anhalt (enthalten im Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt vom 9. Februar 2001). Auskunft erteilt das Bauordnungsamt beim Salzlandkreis in Aschersleben, Ermslebener Str. 77, Frau Lehe (03473/955-1218) oder Frau Schulze (03473/955-1221), die auch die entsprechenden Antragsformulare bereit halten.

• Denkmalrechtliche Genehmigung

Sofern es sich bei dem betreffenden Gebäude um ein Baudenkmal handelt oder das Grundstück zu einem Denkmalensemble gehört, ist bei baulichen Veränderungen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Grundlage ist hier das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 in der derzeit geltenden Fassung. Auskunft erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises (siehe oben), Herr Lohe (03473/955-1229), der auch die erforderlichen Antragsformulare zur Verfügung stellt.

• Sanierungsrechtliche Genehmigung

Wie bereits in der Einleitung erwähnt, besteht im Sanierungsgebiet eine besondere Genehmigungspflicht, die so genannte „sanierungsrechtliche Genehmigung“. Davon sind sowohl bauliche als auch rechtliche Veränderungen von Grundstücken betroffen:

- Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind
- Grundstücksverkäufe
- Die Bestellung eines Erbbaurechts
- Grundstücksteilungen
- Der Abschluss oder die Verlängerung von Miet-, Pacht- oder Nutzungsverträgen auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts
- Der Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages mit Verpflichtungen zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte.

Grundlage ist der § 144 in Verbindung mit § 145 des Baugesetzbuches. Für die sanierungsrechtliche Genehmigung ist im Regelfall die Stadt zuständig. Falls an einem Grundstück baugenehmigungspflichtige Maßnahmen vorgesehen sind, wird die sanierungsrechtliche Genehmigung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch den Landkreis im Einvernehmen mit der Stadt erteilt (siehe „Baugenehmigung“). Mit dieser zusätzlichen Genehmigungspflicht soll gewährleistet werden, dass die genannten baulichen und rechtlichen Veränderungen im Sanierungsgebiet mit den Zielen der Sanierung in Übereinstimmung stehen. Die Gemeinde hat andererseits auch die Möglichkeit, Maßnahmen zu verhindern, die den Sanierungszielen entgegenstehen oder die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren. Antragsformulare liegen im Sanierungsbüro bereit. (siehe „Ansprechpartner“).

Beratung im Sanierungsbüro

Beratungen zu Sanierungsmaßnahmen, Fördermitteln und erforderlichen Genehmigungen finden in der Regel donnerstags zwischen 9.00 Uhr und 16.00 Uhr im Sanierungsbüro, Steinstr. 19, Zimmer 103 statt. Um unnötige Wartezeiten zu vermeiden, vereinbaren Sie bitte möglichst vorher einen Termin.

Ansprechpartner:

SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Sanierungsträger der Stadt Staßfurt
Herr Müller Tel.: 0391/ 8503-420, Funk: 0160/ 7081167

Stadt Staßfurt, Fachdienst Bauen und Sanieren, Sanierungsbüro
Frau Lehnert Tel. 03925/ 981-288