



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

Nummer: III/2002/02788
Datum: 07.10.2002

Wiedervorlage:
Aktz.:
Bezug-Nr.:
Abteilung/Amt/Fraktion : FB Stadtentwicklung und -
planung
Dr. Merk, Elisabeth

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustim- mung	Verän- derung	Ableh- nung
Beigeordnetenkonferenz	12.11.2002	Nichtöffentlich vorberatend			
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	10.12.2002	öffentlich vorberatend			
Stadtrat	29.01.2003	öffentlich beschließend			

Betreff: Erhaltungssatzung Nr. 13 " Reilshof "

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Erhaltungssatzung Nr. 13 " Reilshof " nach § 172 Abs.1 Satz Nr. 1 BauGB.

Begründung: s. Anlage

Finanzielle Auswirkungen: keine

Beraten mit: OBin GB I GB V

i.V. Funke
Tepasse
Beigeordneter für Planen,
Bauen und Straßenverkehr



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

Nummer: III/2002/02788

Datum: 07.10.2002

Wiedervorlage:

Aktz.:

Bezug-Nr.:

Abteilung/Amt/Fraktion : FB Stadtentwicklung und -
planung
Dr. Merk, Elisabeth

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustim- mung	Verän- derung	Ableh- nung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	10.12.2002	öffentlich vorberatend			
Stadtrat	29.01.2003	öffentlich beschließend			

Betreff: Erhaltungssatzung Nr. 13 " Reilshof "

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Erhaltungssatzung Nr. 13 " Reilshof " nach § 172 Abs.1 Satz Nr. 1 BauGB.

Begründung: s. Anlage

Finanzielle Auswirkungen: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Begleitblatt Geschäftsbereichsbeteiligung

Gegenstand: Erhaltungssatzung Nr. 13 „Reilshof“ III/2002/02788
Einreichender Geschäftsbereich: Planen, Bauen und Straßenverkehr

Finanzielle Auswirkungen

x nein ☐ ja

		von	wirksam bis	Höhe	Wo veranschlagt (HH-Stelle)
VerwHH	Einnahmen				
	Ausgaben				
VermHH	Einnahmen				
	Ausgaben				

Folgekosten (in o. g. Beträgen nicht enthalten)

x nein ☐ ja

		von	wirksam bis	Höhe	Wo veranschlagt (HH-Stelle)
zu Lasten anderer OE	Einnahmen				
	Ausgaben				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Einnahmen				
	Ausgaben				

Auswirkungen auf den Stellenplan

x nein ☐ wenn ja

**beantragte
Stellenerweiterung:**

**vorgesehener
Stellenabbau:**

Beteiligung des GPR/PR notwendig?

☐ nein ☐ ja

Kinderfreundlichkeitsprüfung erfolgt?

☐ nein ☐ ja

Gleichstellungsrelevant?

☐ nein ☐ ja

Mitzeichnung

1	2	3	4	5	6	7	8
OB/GB/FB	Übergeben am	Rückgabe am	Rückgabe nicht fristgerecht	Zugestimmt ohne Änderungs- vorschläge	Zugestimmt mit Änderungs- vorschlägen	Änderungs- vorschläge, die berücksichtigt wurden	Änderungs- vorschläge, die nicht berück- sichtigt wurden
OB	21.10.02	04.11.02		x			
GB I	21.10.02	04.11.02		x			
GB II							
GB III							
GB IV							
GB V	21.10.02	25.10.02		x			
Ref. 39							
FB 13							
Sonstige zu beteiligende Stellen							

Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich II
Planen, Bauen und Straßenverkehr
Stadtentwicklung und Planung

Halle, 03. September 2002
Kettel / Baumgart
Tel.-Nr. 221-4881/4891

ERHALTUNGSSATZUNG

Erhaltungssatzung Nr. 13 „Reilshof“

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen den Entwurf zu der Erhaltungssatzung zu o.g. Gebiet.
Es ist beabsichtigt, die Erhaltungssatzung im Dezember in den Stadtrat einzubringen.

Um die Terminkette halten zu können, bitten wir um Stellungnahme bis zum

19.08.2002

Bei Zustimmung reicht es aus, ein gegengezeichnetes Exemplar zurückzusenden.

Im Voraus dankend und

Mit freundlichen Grüßen

Weber
Ressortleiter

Verteiler:

- HWG
- Vermessung und Geodaten
- Liegenschaftsamt
- Bauordnung und Denkmalschutz
- Amt für Wirtschaftsförderung
- Stabsstelle 603
- Umwelt

Stadtentwicklung und Planung

Frau Krost
-Süd / Ost
-Mitte
-TK

**Satzung der Stadt Halle (Saale) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes
auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Sachdarstellung
2. Satzungstext mit integrierter Liste der betroffenen Flurstücke
3. Begründung
4. Anlage

Satzung der Stadt Halle (Saale) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt

Sachdarstellung

Diese Stadtratsvorlage bildet einen Baustein im Themenkomplex Stadtumbau OST. Hintergrund dieses Themenkomplexes ist, dass in Halle (Saale) derzeit etwa 26.600 Wohnungen leer stehen. Im Jahr 2010 könnten es wegen der rückläufigen Einwohnerzahl bereits 46.000 sein.

Deshalb hat der Stadtrat ein Stadtentwicklungskonzept beschlossen, das Schwerpunkte setzt im Zusammenhang mit Erhaltung und Abriss von Gebäuden. Neben dem notwendigen Abriss wird der Sanierung und Modernisierung ein größerer Stellenwert eingeräumt.

Dieses Stadtentwicklungskonzept Wohnen (Phase I) wird fortgeschrieben. Unstrittig ist jedoch, dass der Einsatz der besonderen Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm OST auf ausgewählte Gebiete beschränkt bleiben muss.

Die Basis für die Gebietsgrenzen ist bisher die großräumige Gliederung der Stadt Halle (Saale). Keine Berücksichtigung beim Einsatz der Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm OST können daher momentan Kleinstrukturen außerhalb der Fördergebiete, die allerdings auch eine besondere Beachtung und Förderung verdienen, finden.

Deshalb hat sich die Stadtverwaltung entschlossen, für diese Kleinstrukturen Erhaltungssatzungen vorzubereiten. Ein Erhalt der städtebaulichen Strukturen wird somit über das dann greifende Investitionserleichterungsgesetz (Bundesmittel /22%-ige Investitionszulage) unterstützt.

Am 22.12.2001 wurde das Investitionszulagengesetz geändert.

Folgende wesentliche Aspekte sind neu:

1. Für den Neubau von Wohngebäuden in festgelegten Sanierungs- und Erhaltungssatzungsgebieten nach §172 BauGB oder in Kerngebieten gemäß §7 Bau VO wird keine Zulage (ursprünglich 10%) mehr gezahlt!
2. In diesen Satzungsgebieten werden ab 2002 bis 31.12.2004 gemäß §3a (Inv. Zul. G) Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden, die vor dem 01.01.1949 fertiggestellt worden sind, mit einer erhöhten Investitionszulage von 22% begünstigt. Gleiches gilt für nachgewiesene Baudenkmale der Baujahre 1948 bis 1959. Gleichzeitig wurde die Bemessungsgrundlage von 1200,-DM auf 1200,-EUR erhöht. Damit ist unter Einhaltung aller sonstigen Bedingungen eine Investitionszulage von bis zu 264,-EUR pro Quadratmeter Wohnfläche vom Finanzamt auszus zahlen. Es soll die Investitionsbereitschaft der Eigentümer anregen, die z.B. keine Möglichkeit der Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln Stadtumbau /Ost haben.
3. Alle Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden in anderen Gebieten der Stadt werden nach § 3 (Inv. Zul. G) weiter mit 15 % Zulagen (auf Antrag beim Finanzamt) mit der ursprünglichen Bemessungsgrundlage von 1200,-DM = 613,55 EUR begünstigt.

Diese Zulagen des Finanzamtes werden unabhängig von der Inanspruchnahme von Wohnungsbaufördermitteln gewährt !

Bei der Erarbeitung der Wohnungsbauförderrichtlinien wurden diese Möglichkeiten berücksichtigt.

Mit der Inkraftsetzung dieser Satzung sind keine Ansprüche gegen die Stadt - seien es Ausgleichszahlungen, seien es Übernahmeansprüche - verbunden; eine solche Satzung stellt keinen enteignenden Eingriff dar.

Allenfalls beim Vollzug dieser Satzung - wenn die Kommune die jeweiligen Bau- und Umnutzungsanträge zu prüfen hat, wären derartige Ansprüche der Investoren denkbar - aber eben nur , sollte die Stadt entsprechende Investitionen kategorisch ablehnen unter Hinten Anstellung jedweder wirtschaftlicher Zwänge.

Da dies gerade nicht bezweckt ist, vielmehr Investitionen erleichtert werden sollen, ist ein Haftungs- und Entschädigungsrisiko der Stadt hier auszuschließen.

Es bleibt beim Vorteil der ganz erheblichen Investitionsvergünstigung für Investitionen nach dem Investitionszulagengesetz.

Satzung der Stadt Halle (Saale) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt nach §172 (1) BauGB

Erhaltungssatzung Nr. 13 „Reilshof“

Aufgrund von § 6 Abs.1 der Gemeindeverordnung für das Land Sachsen -Anhalt (GO LSA) vom 5.Oktober 1993 (GVBl. S. 568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2001 (GVBl. LSA, S.540) und des §172 (1) Satz 1 (Nr.1) /Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl.I S.3762) beschloss der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Sitzung am 29.01.2003 o.g. Erhaltungssatzung für folgendes Gebiet:

Reilshof

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke und daraus neu gebildete Flurstücke, die in der folgenden Liste aufgeführt sind. Diese Satzung gilt innerhalb des Gebietes, das durch den beiliegenden Lageplan zeichnerisch abgegrenzt ist. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Liste der Flurstücke für Erhaltungssatzungsgebiet: Reilshof

Gemarkung Halle, Flur 11

3 /23, 4712 /3, 4713 /3, 4714 /3, 4715 /3, 4716 /3, 5107 /3, 5122 /3, 5123 /3, 5138 /3,

Aktualisierungsstand der Flurkarte: Mai /02

§2

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§172 (1) BauGB)

Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach Landesbauordnung sowie Denkmalschutzgesetz.

§3

Genehmigungspflicht

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Abbruch, die Änderung, oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigung.
2. Die Genehmigung des Abbruchs, der Änderung oder die Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§172 (3) BauGB).
3. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§172 (3) BauGB).

§4

Zuständigkeit, Verfahren

Über eine Genehmigung entscheidet die Stadt Halle (Saale).
Im Zusammenhang mit der Genehmigung erfolgt die Entscheidung durch den Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz im Einvernehmen mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und -planung.

§5

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich der Satzung eine bauliche Anlage abbricht oder verändert, ohne die erforderliche Genehmigung nach § 3 dieser Satzung eingeholt zu haben.
Ordnungswidrigkeiten können nach §§ 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§6

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung (Satzungstext) erfolgt ortsüblich. Bei der Stadtverwaltung Halle (Saale), Fachbereich Stadtentwicklung und -planung kann die Satzung während der Dienststunden eingesehen werden.

Begründung

Die in die Satzung einbezogenen Gebäude und Freiflächen stellen im Zusammenhang ein geschlossenes Wohnensemble dar. Die charakteristische Bebauung trägt zu einem für den Standort einmaligen, unaustauschbaren Gesamtbild bei. Das Quartier ist umgrenzt von der Reilstraße, der Wolfensteinstraße, Fischer-von-Erlach-Straße und der Hegelstraße. Eine geschlossene Bebauung liegt an den Straßenkanten Reilstraße, Fischer-von-Erlach-Straße und Hegelstraße vor. Zur Zeit sind die in der Satzung integrierten Straßenzüge noch geschlossen erhalten. Durch bisher geringe Aufwendungen in der Sanierung stehen viele Wohnungen leer.

Die Siedlung „Reilshof“ ist eine Wohnanlage von architekturhistorischem Interesse, weil sie exemplarisch Wandel und Kontinuität des Massenwohnungsbaus vor und nach 1933 dokumentiert. Sie überzeugt durch städtebaulich geschickte Integration in eine schematische Blockrandbebauung der Gründerzeit und des frühen 20. Jh. Dabei gelingt eine bemerkenswerte Synthese von Blockrand- und Zeilenprinzip. Fünf Häuserzeilen mit Zweispännergrundriss stehen in optimaler Nordostausrichtung zur verkehrsreichen Reilstraße. Die westlichste und östlichste Zeile setzt die hier vorgegebene Bauflucht fort. Die Nordseite der Wohnanlage bleibt offen und bietet zur Straße ein kammartiges Bild. Die Grünzonen zwischen den Häusern werden durch Pergolen eingefriedet. Eine im Inneren der Anlage senkrecht gestellte Häuserzeile erzeugt die halbprivate Atmosphäre eines Wohnhofes, die dem strengen Zeilenbau sonst abgeht. Traditionelle Walmdächer, Ziegelsockel und dekorativ betonte Gesims- und Eingangszonen verleihen der Architektur konservatives Gepräge im Sinne des Heimatstils.

Das Wohnquartier „Reilshof“ ist ein prägender Standort und qualitätsvolles Beispiel für den Wohnungsbau der 30iger Jahre, erbaut 1936. Es ist von architektonischer und städtebaulicher Bedeutung und ist als Baudenkmal gemäß § 2 (1) des Denkmalschutzgesetzes LSA im Denkmalverzeichnis des Landes SA ausgewiesen. Ein Abbruch des Quartiers würde die städtebauliche Eigenart des Gebietes vollständig verändern und die Ablesbarkeit der städtebaulichen Entwicklung wäre unwiederbringlich verloren.

Mit dieser Erhaltungssatzung sollen die quartiersprägenden und typischen Gebäude dieses Viertels, sowie die Freiflächengestaltung mit ihren beiden Skulpturen, der wertvolle Großbaumbestand und die Nutzung dieses Gebietes als reines Wohngebiet erhalten bleiben.

Zur Stärkung dieser wertvollen Struktur ist es notwendig, dass die vom Gesetzgeber angebotenen Erleichterungen (siehe Sachdarstellung) aufgegriffen werden, da damit gerechnet werden muss, dass eine Lücke zwischen ungefördertem, jedoch erforderlichem Investitionsvolumen bei der Sanierung und späteren Einnahmemöglichkeiten entsteht. Die Folge wäre Rückgang der Investitionstätigkeit in diesem so wichtigen Bereich, fortschreitender Leerstand und Aufgabe der Gebäude bis zum Verfall.

BEGLEITBLATT

Geschäftsbereich II - Planen, Bauen und Straßenverkehr

Art der Vorlage: Erhaltungssatzung

Gremium: Beiko / x PUA / x sonst. Ausschüsse / Stadtrat x

Betreff: Reilshof

Fachbereich: Stadtentwicklung und -planung

Kurze Informationen für den Beigeordneten:

1. Warum wird die Vorlage erstellt ?
 2. Welche Probleme bzw. Kritiken bestehen oder sind zu erwarten ?
 3. Welche "Vorgeschichte" gibt es ?
 4. Welche Anfragen bzw. Anträge der Stadträte bzw. Fraktionen liegen vor ?
 5. Pro und Contra zur Vorlage (evtl. in Tabellenform)
- zu 1. Durch die Erhaltungssatzungen wird sichergestellt, dass stadtbildprägende Quartiere erhalten bleiben. Momentan stehen in diesem Bereich viele Wohnungen leer. Es ist ein Sanierungsstau entstanden. Mit der Erhaltungssatzung wird ein Anreiz zum Investieren gegeben, da in Erhaltungssatzungsgebieten eine 22%-ige Investitionszulage gewährt wird. Bei Aufgreifen der Chance verbessert sich das Ortsbild der Stadt an diesem wichtigen Straßenzug bzw. Quartier, an dem sich die Stadt repräsentiert.
- zu 2. Bisher wurde ausschließlich Zustimmung signalisiert.
- zu 3. Die Hallesche Wohnungsgesellschaft möchte das Objekt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung veräußern. Es liegt ein Kaufinteresse für den Reilshof vor. Die HWG hat sich deshalb an uns gewandt mit der Bitte um Unterstützung.
- zu 4. keine
- zu 5. Ein Contra lässt sich nicht definieren.
Pro: siehe Pkt. 1

Halle,

.....
Amtsleiterin