



Sanierungsgebiet

Die sanierungsrechtliche Genehmigung darf für einen Kaufvertrag über ein Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet versagt werden, wenn begründete Zweifel an der Solvenz des Käufers bestehen. So hat das Oberverwaltungsgericht Sachsen entschieden. Eine Genehmigung dürfte nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass der Kauf die beabsichtigte Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Bei einem Grundstückskauf könne die Sanierung unmöglich sein, wenn der Erwerber nach seinen persönlichen finanziellen Verhältnissen oder im Hinblick auf ein tragfähiges Finanzierungskonzept wirtschaftlich überhaupt nicht in der Lage sei, die Sanierung vorzunehmen. Ein wesentliches Erschwerendes liege vor, wenn die Vereinbarung dazu führe, dass sich die Sanierung wesentlich verzögert. Im entschiedenen Fall war der Erwerber mit der Zahlung von Steuern im Rückstand und hatte auch keinen Vorschlag zur Finanzierung der Sanierung gemacht. Da die Behörde keine Sanierungsruine schaffen wollte, wurde die Genehmigung versagt. OVG Sachsen, Beschluss vom 11.06.2010, Az. 1 A 737/08.

Von Matthias Steinke, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge und Partner - Immobilienanwälte in Hannover.

Fortsetzung von Seite V 11

Problemzone Emscher

Aber wie soll so ein Park der Zukunft aussehen? Antworten und Anregungen soll eine Denkschrift liefern, die Scheuven als Mitherausgeber unter dem Titel „Der Produktive Park“ vorgelegt hat. „Ein Produktiver Park sollte Freiräume zum Produzieren und Ausprobieren kreativer Ideen bieten“, zählt Scheuven auf. Im Sommer hatten einige Künstler schon ein Experiment gewagt, das diese Idee aufgriff: „Between the waters“ hieß die Installation auf der Emscherinsel. Als gelber Kubus schwebten zwei Toilettenhäuschen über dem Fluss. Durch dicke Rohre floss das Abwasser nicht in die Emscher, sondern in eine eigens geschaffene Pflanzenkläranlage und diente danach der Bewässerung eines gemeinschaftlichen Gemüsegartens. „Als interkultureller Treffpunkt hat das sehr gut funktioniert – als Gemeinschaftsgarten eher nicht. Zum Gärtnern waren die Wege zu weit“, räumt Patricia Bender, Sprecherin der Plattform „Emscherkunst“, ein. Auch der Produktive Park muss eben vor allem erreichbar sein.

„Die einen wollen zu viel, die anderen nichts“

Der Innenarchitekt Roger Mandl über Eingänge als Visitenkarten und vergebene Chancen

Herr Mandl, Ihr jüngstes Buch trägt den Titel „Eingänge“. Gibt das Thema rund um die Haustür allen Ernstes so viel her?
Das wird oft missverstanden. Nein, es geht nicht nur um Haustüren. Der Eingang eines Gebäudes, das ist viel mehr.

Was denn alles?
Weg, Licht, Stufen, Haustür, Schwelle, außen, innen.

Bitte der Reihe nach.
Grundsätzlich beginnt das beim Weg von der Straße zum Haus hin. Im städtischen Umfeld ist dieser Weg nur kurz, wenn er bei einer Blockrandbebauung nicht ganz entfällt. Im ländlichen Raum hingegen führt er vom öffentlichen Raum auf das Haus zu. Je länger er ist, desto mehr bereitet er den Ankommenen auf das Haus vor. Dann kommen zur Haustür hin eventuell Stufen.

Die sind aber im Zeitalter des barrierefreien Bauens nicht mehr so beliebt.
Nein. Das hat natürlich Auswirkungen auf die Architektur selbst, wenn diese zwei, drei oder fünf Stufen fehlen und man vielleicht stattdessen eine Rampe wählt. Ferner spielt Licht für den Eingang eine große Rolle – heute angesichts der techni-



Roger Mandl ist Innenarchitekt und Autor mehrerer Architekturbücher.

schon Möglichkeiten weit mehr als früher. Dann die Haustür selbst. Die Gestaltung der Adresse.

Sie meinen die Hausnummer?
Ja, aber nicht nur. Dazu gehören Klingel und Namensschild, Gegensprechanlage, Videokontrolle, Briefkasten. Die Adresse muss ja identifizierbar sein. Außerdem gehört traditionell zum Eingang auch die Schwelle.

Womit wir wieder beim Thema Barrierefreiheit wären.
Physische Schwellen werden vermieden. Man muss sie daher wieder künstlich erfahrbar machen, schließlich markieren sie die Trennung von innen und außen, einem fundamentalen Merkmal für Architektur. Früher hat man sie auch nicht aus Spaß höher gemacht, sondern um das Innere vor Schlagregen zu schützen. Heute sind die technischen Möglichkeiten der Entwässerung andere.

Und hinter der Schwelle ist der Eingang zu Ende?
Nein. Heute schließt sich an die Haustür eine Garderobe, Diele oder ein Foyer, eine Art Sauberlaufzone an.

Was ist das?
Na ja, der Bereich, in dem man ankommt, die Schuhe nochmals etwas reinigt, die Garderobe ablegt. Das ist gewissermaßen eine Schleuse zum eigentlichen Innenraum. Wie das gelöst wird, dafür gibt es in meinem Buch viele Beispiele.

In öffentlichen Gebäuden, Sakralbauten, aber auch Unternehmensadressen sticht der Eingang oft hervor. In den Niederlanden des Wohnungsbaus scheint das Thema eher unterschätzt zu werden.
Die Situation ist in der Tat traurig. Wenn man eine Einfamilienhaussiedlung abläuft, kann man binnen kürzester Zeit eine Strecke von Scheußlichkeiten besichtigen. Es



Im „Parkhaus“ ist der Eingang nur eine Nebensache: Coast Architekten haben andere Schwerpunkte gesetzt.

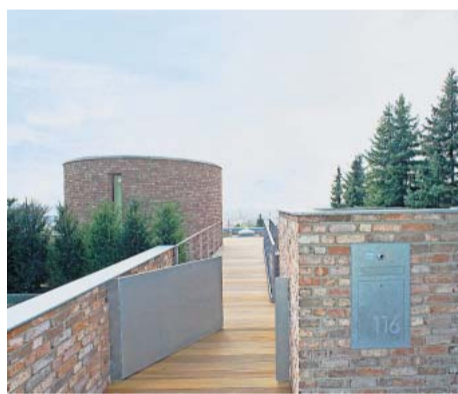
Foto David Franck

dominiert das 08/15-Schema. Oder jemand will zu viel. Säulen, Toskana-Stil. Da wird scheinbar ein Typus zitiert und am Ende doch nur verballhornt.

Aber ein Vordach ist nützlich.



Schwarzes Haus Peter Haimel Arch./Foto F. Holzher



Vom Turm ins Haus Birgit Keppler Arch./Foto B. Müller

Sicher, niemand soll im Regen stehen. Aber man muss das intelligent lösen. Dafür braucht man keine zwei Quadratmeter große Ziegeldecke. So ein Vordach ist eine kleine leichte Sache. Anscheinend ist das Wissen um Proportionen oft nicht mehr da. Was passt zueinander, was gehört zueinander? Aber nur ein Bruchteil der Neubauten wird ja von freien Architekten geplant.

Es gibt aber auch sehr schlichte Eingänge.
Bis zum Extrem, dass der Architekt offenbar gar nichts will, sich keine Gedanken um den Eingang gemacht hat. Der soll ja eigentlich die Visitenkarte eines Gebäudes sein. Dem Haus entsprechen – und auch den Bewohnern. Übrigens: Wo viel mit Glas gearbeitet wird, ist der Eingang als solcher oft nur noch schwer zu erkennen.

Im Vorwort Ihres Buches beginnen Sie mit einem Zitat, in dem es heißt, die „Situierung des Haupteingangs ist vielleicht der wichtigste Einzelschritt, den man während der Entwicklung eines Gebäudegrundrisses machen kann“. Erklären Sie das doch bitte mal. Bauberren denken gewiss eher an Küche, Bad und Wohnzimmer.

Die Frage „Wie gehe ich in das Gebäude hinein“ ist zentral, weil sich aus ihr im Inneren des Hauses die Choreographie der Wegführung ergibt. Betrete ich das Haus von der Front oder von der Seite? Ist der Eingang mittig? Gehe ich mit dem Licht oder gegen das Licht? Lasse ich den Eintretenden auf eine Wand zusteuern,



Bei diesen Altbauten in Passau ist der Eingang Visitenkarte. Foto Jahreszeiten Verlag / Olaf Golln



Versteckt und im Schatten liegt der Eingang der Villa Tugendbat. Foto akg-images / Erich Lessing

die er erst umgehen muss, bevor sich ihm das Haus erschließt? Das kann die Spannung steigern. Die Situierung des Eingangs entscheidet auch mit darüber, wie es im Haus nach oben geht. Verläuft die

Treppe quer oder längs? Kurz, von dieser einen Entscheidung hängen viele weitere ab.

Sieit wann werden Eingänge von den Planern so stiefmütterlich behandelt? In der Zeit der Klassischen Moderne spielte die Anordnung der Fenster und Türen ja noch eine zentrale Rolle.

Da muss ich widersprechen, oder das zumindest einschränken. Das Neue Bauen hatte durchaus für die Gestaltung des Eingangs gute Beispiele, aber nicht nur. Schlimm wurde es dann in den vergangenen 40 Jahren. Wenig vorbildlich ist etwa auch Mies van der Rohe Villa „Tugendbat“ aus dem Jahr 1929/30 in Brunn. Die Tür ist quasi unsichtbar und abweisend, im Schatten gelegen, dem Haus nicht angemessen. Es handelte sich damals immerhin um eine der teuersten Villen – weltweit. Von innen allerdings ist die Situation anders, da funktioniert es gut. Durch das matte Milchglas ist der Raum diffus beleuchtet, was eine angenehme Atmosphäre schafft.

Sie würden sagen: Als Eingang missglückt, als Ausgang gelungen?

Ja. Die doppelte Funktion macht die Gestaltung so besonders wichtig. Der Eingang weckt Erwartungen, der Ausgang bestimmt den letzten Eindruck, den man von einem Haus mitnimmt.

Das Gespräch führte Birgit Ochs.

Roger Mandl, „Eingänge. Zeitgemäß funktional formvollendet“. Gebunden, 136 Seiten. DVA, München 2010, 59,90 Euro.

<p>Immobilien Ausland</p>			<p>Immobilien Allgemein</p>		
<p>Italien</p> <p>Italien-Corner See - Menaggio Gepflegte attraktive Architekten-Villa, 500 m², 2500 m² GR, Pool, Luxusausstatt., Toplage mit herrl. Seeblick. B. Bauer-Immobilien, Tel. 089/854 54 70 www.bauer-immobilien.net</p>	<p>Polen</p> <p>Danzig: zentrumsnah, ca. 1 ha, von Privat, VB 160.000,- €. Chiffre an 25096584 - F.A.Z. - 60267 Ffm. Aktuelles im Internet: www.faz.net</p>	<p>Griechenland</p> <p>Kaufen Sie sich Ihren eigenen Olivenbaum www.my-olive-tree.com, Telefon: +302226032514, E-Mail: renateheine@yahoo.de ID-Nr.: 2MHPM34 www.faz.net/immobilien</p>	<p>Österreich</p> <p>Kirchberg: Sonnige 3 Zimmerwohnung in Toplage, provisorienfrei € 300.000,- Kössen: Nettes Einfamilienhaus € 399.000,- St. Johann: Villenähnliche Liegenschaft ca. 3000 m² mit Altbestand, Alleinlage, Zweifamilienhaus € 1.700.000,- Jochberg: Oberhausweg, wunderschönes 3 Familienhaus in Bestlage, Neuwertig, 2,5 Mio. Euro. Jochberg: 4 Zimmerwohnung, nahe Schilift € 260.000,- Weitere Informationen unter: EURO IMMOBILIEN - Maximilian Oberlindober Hauptstraße 11, A-6365 Kirchberg 0043/ (0) 6642113400 oder unter 0043/ (0) 535735730 www.euro-immo.at</p>	<p>Büro- und Geschäftshäuser</p> <p>SIEMENS - Büroimmobilie • 7,5% p.a. • Vierteljährliche Auszahlung • Zentrumsnähe in bayerischer Großstadt • TOP-Mieter Siemens AG • Langfristiger Mietvertrag • Beteiligung ab 200.000 EUR sontowski & partner gmbh www.sontowski.de - Tel. 09131/777531</p>	<p>Immobilienangebote in bester Lage.</p> <p>Der Immobilienmarkt der F.A.Z. und F.A.S.</p>
<p>Schweiz</p>			<p>Übersee</p>		
<p>Zu verkaufen Logistikzentrum in der Schweiz Hochregallager mit Bürogebäude Grundstückfläche 6026 m² Immocall Immobilienverkauf www.immocall.ch 0041 079 609 50 43</p>	<p>An Geschäftsmann/Frau - möbl. gr. Whg. unverb. Lage, Seesicht (Zürichsee) für 1 Jahr - wegen Aufenth. im Ausl. - zu vermieten. Die Whg. ist im Hochparterre/Zweifamilienhaus gelegen, gr. Terrasse m. Sicht auf Tal u. See, 4 1/2 Z. + gr. schöner Wintergarten, gr. Garage. Ort liegt bei Autobahnausfahrt Lachen, SZ, Autobahn Zürich-Chur, 45 km bis Zürich, 40 Min. nach Zug. Ab Jan./Febr. 2011. Mt. Fr. 3300,- inkl. Strom/Wasser wird sep. abgez. TV, ISDN, Internet verb. Anfragen: vision2000, Tel. +41 796 31 00 38, global-vision@bluewin.ch</p>	<p>Die gute Anlage in der Schweiz! Luxuriöses Ferienhaus bei Klosters! Infos: www.parkwhitehouse.ch oder Tel. 0041 79 430 44 33</p>	<p>Arizona Ranch/Farm, 208 ha, 300 Tage Sonne € 298.000**0163-8614214</p>	<p>Ihr Standortvorteil von Land zu Land.</p> <p>Der Immobilienmarkt der F.A.Z. und F.A.S.</p>	<p>Supermärkte und EKZ's mit Mietlaufzeiten ab 10 Jahren gesucht! Gewerblicher Immobilienmakler sucht im Auftrag seines festen Kundenstamms und Banken: SB-Märkte und EKZ's ab € 1,3 Mio. aufwärts. Prompte Abwicklung garantiert. Käuferfinanzierung möglich. Zuschriften erbeten unter 25097115 - F.A.Z. - 60267 Ffm.</p>
<p>Grossraum Zürich 20 Min. von Zürich 35 Min. von Basel steuergünstige Gemeinde</p>	<p>Betriebsbereite Büros in Basel, CH</p> <p>- 12 - 60 m² - sofortige Verfügbarkeit, flexible Laufzeiten - Infrastruktur + Möblierung vorhanden</p> <p>0041 61 225 44 44 basel@wbcn.ch www.wbcn.ch</p>	<p>LUGANO Luxuriöse, ca. 60 m² große, sehr ruhige 2 1/2-Zi.-Wohnung, möbliert, tells antik, G-WC, Gewölbekeller, Lugano-Zentrum 10 Min. mit Auto, Bahn oder Bus, Pflegeleichter Garten, Bäume, Palmen, 20 m² großer „Portico“, eigener Parkplatz mit Auto Corsa. Info: +41 41 711 4025 od. +41 41 722 8991</p>	<p>Baugrundstück in Sri Lanka / Aituhgama, 2.800 m², nahe Meer, zu verkaufen. Tel. 05921-992903</p>	<p>Spanien - Portugal</p>	<p>Unsere Investoren suchen Ihre Immobilie! Gewerblich und Pflegeheime Hospitalia International Consulting AG Karsten Müller E-Mail: mueller@karsten-mueller.com 0041-71-6888188 - Fax: 0041-71-6888187</p>
<p>Wir vermieten 150-20000 m² Büro/Gewerbe ab CHF 98.-/m² p.a.</p>	<p>Einmaliges Anwesen - Einmalige Lage 30 Min. ab Zürich, 15 ab Aarau / Brugg, 310 m² Wohnfläche + 250 m² Nräume Wohnen, Atelier, Gewerbe, Wein, Tiere. Grundstück 2350 m² bis 13000 m², energet. Toplevel, Symbiose Alt / Neu +41/564432811 / +41/79 528 7881 Bilder u. www.kellermuellerpartner.ch</p>	<p>USA/Ky. Maysville, 3.800 m² voll erschl. Baugrundst., Nähe Ohio River, Wohngeb., VB 23.500 €. 0177/5173417</p>	<p>Zu verkaufen in BENISSA/Spainien renov. 4-Zi.-Wohn./110m²/Wohn-Essz./Küche/Bad/sep. WC m. Dusche/kl. Balkon, 1 Std. von Alicante entfernt. VHB 180.000 €. Tel. +41(0)79399861</p>	<p>Kanar. Inseln: Rarität dir. am Strand, Traumhaus in 30 m Höhe m. Panoramablick, 720 T€. Tel. 0034/922434443</p>	<p>Mehrfamilienwohnhaus unsaniert, in Frankfurt u. Umgebung, unter Denkmalschutz od. Sanierungsgebiet von Barzahler gesucht. Gerne auch Angebote von Maklern u. Banken. Tel. 0172/7144678</p>
<p>FUTURAPARK.CH</p>	<p>Die perfekte Ferienimmobilie finden.</p> <p>Jetzt auch unter www.faz.net/immobilien</p>	<p>Teneriffa: Exklusive Feriendomizile Mit 4*-Standard im Maritim Hotel, n. Pto de la Cruz, ab 31 m² WUFL, ab € 63.000, Klima, vollmöbliert, dir. a. Meer, wunderschöne Parkanlage, deutschspr. View. 08/05/890398, auch SaSo, Maritim Hoteltags, Bad Saufenen. www.finanze.de</p>	<p>Zins & Tilgungsfreies Kapital ohne Schufa - ohne Bonitätsprüfung für Immobilien in Moreira, Süd Spanien Kaufpreis VHB 228 T€, dieser Betrag wird finanziert, ohne Zins & Tilgungsleistung, Antragsunterlagen: Fax +49 (0)6206/56718</p>	<p>MALLORCA - Geräumiges Haus, Meerblick, Garten, Terrassen, in ruh. Wohngegend, verkehrsgünstig von Privat zu verk. Fotos u. ausf. Infos über 25096833 - F.A.Z. - 60267 Ffm.</p>	<p>Buchautorin sucht Altbau-Mietwohnung in Berlin Mitte 2-3 größere Räume, Kl. Küche, Badewanne, in oberem Stock mit Aufzug, Balkon od. kl. Dachterrasse. Ab Ende November od. früher. Handy ab (0911) 0160 910 530 06 Fax 030/201 06 73</p>
<p>Zu verkaufen Sitz in Zürich, sicher, steuergünstig, 200 m², einmalig. Tel. 0041-44-4542020 oder 0041-79-2079172</p>	<p>Die F.A.Z. im Internet: www.faz.net</p>	<p>Beindruckende Mallorca-Villa direkt am Meer, 460 m² Vfl. + Keller, 4 Schlafzimmer, 3 Bäder, Pool, Klima, toprenoviert, geschmackvoll möbliert, 1200 m² Grund, Nähe Portocolom, wenige Minuten vom Golf Val d'Or entfernt. EUR 1.450.000,- VB ACI GmbH, Mallorca-Immobilien Tel.: 022 93/81 57 57 Mallorca: 0034/666 1463 85</p>	<p>Die erste Adresse für Ihr Gesuch: der F.A.Z.-Immobilienmarkt. Buchten Sie unter Telefon (069) 75 91-33 44, E-Mail: immobilien@faz.de</p>		