

Sachdarstellung und Begründung

Voraussetzung für die Erweiterung des Fördergebietes zur Gewährung von Sicherungsmitteln *Am Steintor/Medizinerviertel* ist die Erweiterung des Fördergebietes Stadtumbau Ost *Nördliche Innenstadt*, für die parallel die Beschlussvorlage Nr. V/2012/10391 vorgelegt wird, da die Sicherungsmittel einen Teil des Förderprogramms Stadtumbau Ost bilden.

In der Stadt Halle wird seit dem Jahr 2008 ein Gebäudesicherungsprogramm im innerstädtischen Stadtumbau umgesetzt, welches den Erhalt stadtbildprägender Altbauten im Quartiersmaßstab zum Ziel hat. Das Programm wurde im Rahmen des IBA-Projektes Sozialraum Glaucha konzipiert und erprobt. Mit dem Stadtratsbeschluss vom 30.3.2011 (Beschluss-Nr. V/2011/09497) wurden zwei Fördergebiete als räumliche Schwerpunkte für die Gewährung von Sicherungsmitteln beschlossen:

- Fördergebiet *Erweitertes Glaucha* als Ausweitung des IBA-Projektraumes Glaucha,
- Fördergebiet *Am Steintor/ Medizinerviertel*, in welchem der neue Aspekt der Gebäudesicherung an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen eine zentrale Rolle spielt. Dieses Quartier bezieht den unteren Abschnitt der ExWoSt-Fallstudie des BMVBS zur städtebaulichen Reaktivierung innerörtlicher Hauptverkehrsstraßen ein.

Hinzu kommen förderfähige Einzelobjekte außerhalb dieser Fördergebiete als besonders gefährdete Baudenkmale von herausragender Bedeutung.

Das am Beispiel von Glaucha entwickelte „Altbaumanagement im Stadtumbau“ ist eine ganzheitliche Strategie zur Aufwertung von innerstädtischen Quartieren mit starken Entwicklungsdefiziten, die folgende Maßnahmen umfasst:

- Finanzielle Zuwendungen zur Gebäudesicherung gemäß einer kommunalen Richtlinie,
- Eigentümermoderation als Kernbestandteil des Altbaumanagements,
- Verbesserung des Images der Schwerpunktquartiere durch kulturell-kreative Aktionen, Vernetzung und Stärkung lokaler Akteure einschließlich der Etablierung von Zwischennutzungen,
- Unterstützung des Zusammenwirkens der Einzeleigentümer, z. B. in einer Eigentümerstandortgemeinschaft.

Die Fördermittel für die Gebäudesicherung werden jeweils zur Hälfte von Bund und Land zur Verfügung gestellt. Das Fördervolumen Sicherung beträgt in den bisher bewilligten Programmjahren 2008 bis 2011 insgesamt 5,1 Millionen Euro. Davon sind 2,9 Millionen Euro bereits vertraglich gebunden. Es werden keine kommunalen Eigenmittel eingesetzt, mit Ausnahme des Drittelanteils zur Eigentümermoderation, für die eine Bewilligung aus dem Programmjahr 2010 vorliegt mit Mitteln in Höhe von insgesamt 125.100 Euro für die Jahre 2012 und 2013. Die Fördervoraussetzungen sind in einer Richtlinie mit dem Stadtratsbeschluss vom 30.3.2011 (Beschluss-Nr. V/2011/09497) definiert worden.

Gebäudesicherung bewilligt: Finanzhaushalt

Haushaltsplanentwurf 2012		HHJ 2012	HHJ 2013	HHJ 2014	HHJ 2015
7.610057.740.700	Auszahlungen	1.378.700 €	1.000.000 €	1.105.000 €	350.000 €
7.610057.705.105	Einzahlungen	1.378.700 €	1.000.000 €	1.105.000 €	350.000 €

Gebäudesicherung beantragt: Finanzhaushalt

Haushaltsplanentwurf 2012		HHJ 2013	HHJ 2014	HHJ 2015	HHJ 2016
7.610057.740.700	Auszahlungen	600.000 €	900.000 €	900.000 €	600.000 €
7.610057.705.105	Einzahlungen	600.000 €	900.000 €	900.000 €	600.000 €

Eigentümermoderation bewilligt: Finanzhaushalt

Haushaltsplanentwurf 2012		HHJ 2012	HHJ 2013
7.610078.700.200	Auszahlungen	75.000 €	50.100 €
7.610078.705.105	Einzahlungen	50.000 €	33.400 €
	<i>Eigenmittel</i>	25.000 €	16.700 €

Eigentümermoderation beantragt: Finanzhaushalt

Haushaltsplanentwurf 2012		HHJ 2014	HHJ 2015	HHJ 2016
7.610078.700.200	Auszahlungen	50.000 €	50.000 €	50.000 €
7.610078.705.105	Einzahlungen	33.300 €	33.300 €	33.300 €
	<i>Eigenmittel</i>	16.700 €	16.700 €	16.700 €

Vom zuständigen Landesministerium (MLV) wurden eine Zustimmung zur vorgesehenen Erweiterung des Fördergebietes sowie die grundsätzliche Bereitschaft zur Förderung der Gebäudesicherung an dieser Stelle in Aussicht gestellt.

a.) Fortschrittsbericht Gebäudesicherung

Durch die erzielten Bündelungseffekte in den beiden Fördergebieten *Erweitertes Glaucha* und *Am Steintor/Medizinerviertel* konnte in kurzer Zeit ein großer Entwicklungsschub in den Quartieren ausgelöst werden, der sich in einer Abfolge aus verbessertem Image, erheblichem Sanierungsfortschritt und Einwohnerzuwachs manifestiert. Die aktuelle Bilanz im Erweiterten Glaucha umfasst 38 Gebäude in Sicherungsförderung (Vertrag geschlossen), darunter 25 abgeschlossene Maßnahmen mit 1,5 Millionen Euro Sicherungsförderung und einer Gesamtinvestition von geschätzt 15 bis 20 Millionen Euro. Hinzu kommt eine gestiegene Dynamik rein marktfinanzierter Sanierungen (13 Gebäude im Kern Glauchas). Das Image des Quartieres hat sich nicht zuletzt durch die laufenden kulturell-kreativen Aktionen (z. B. Fête de la Musique, Stadtgarten, Weihnachtsmarkt, Umsonstladen) erheblich verbessert. Es gibt keine Vermietungsprobleme des sanierten Wohnraumes, sondern im Gegenteil eine das Angebot deutlich übersteigende Nachfrage. Mehrere hundert neue Einwohner sind bereits zugezogen.

Im Fördergebiet Am Steintor/ Medizinerviertel wurden bisher zwei Sicherungsverträge geschlossen mit einem Fördervolumen von 115.000 Euro. Weiterhin wurden neun Anträge auf Sicherungsförderung gestellt, die sich in Bearbeitung befinden, darunter für fünf Gebäude an Hauptverkehrsstraßen. Eigentümerkontakte zu ca. 15 weiteren, potenziell förderfähigen Gebäuden konnten inzwischen aufgebaut werden.

b.) Erweiterung des Fördergebietes für die Gewährung von Sicherungsmitteln Am Steintor/Medizinerviertel um den Städteingangsbereich Paracelsusstraße (Anlage 1)



Mit dem Beschluss über das zweite Fördergebiet Gebäudesicherung *Am Steintor/ Medizinerviertel* wurde ein neuer Versuch zur Eindämmung des Gebäudeverfalls an Hauptverkehrsstraßen unternommen. Das Fördergebiet überlappte sich bisher teilweise mit

dem Projektgebiet der parallel initiierten Fallstudie Halle im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) zur städtebaulichen Reaktivierung von Innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen am Beispiel Paracelsusstraße/ Große Steinstraße. Hier bildet die Suche nach einer Lösung für die äußerst kritische Situation am Stadteingang Paracelsusstraße einen Schwerpunkt. Die höchste Verkehrsbelastung an einer angebauten Straße im Stadtgebiet (Einmündung der wichtigsten Autobahnanbindung der Stadt über die B 100 zur Anschlussstelle Halle/Peißen) trifft hier auf die ehemals repräsentative Außenkante des wachstumsstarken Paulusviertels (20% Einwohnerzuwachs seit 1993) als gründerzeitliches Musterquartier der Stadt. Diese Situation hat zu schweren bis schwersten Bauschäden aufgrund von jahrelangem Totalleerstand an neun Gebäuden in diesem Bereich, darunter fünf zusammenhängenden Ruinen geführt. Es besteht dringender Handlungsbedarf, denn der drohende Abgang der hauptstraßenbegleitenden Bebauung würde die dahinterliegende, zu 100% vermietete und gut sanierte Gebäudesubstanz in der zweiten Reihe im Paulusviertel massiv beeinträchtigen. Bisher konnte bei acht der neun Gebäude ein Eigentümerkontakt hergestellt werden. Die meisten der schwer geschädigten Gebäude stehen zum Verkauf. Die Eigentümerkontakte und Recherchen im Rahmen der ExWoSt-Fallstudie haben ergeben, dass eine Chance zur Rettung der Gebäude am Stadteingang besteht, falls es einen gewissen finanziellen Anreiz über Fördermittel gibt. Die Gebäude erfüllen alle Voraussetzungen für den Einsatz von Sicherungsmitteln. Es gibt ein Interesse von Investoren an Kauf und Sanierung einiger dieser Gebäude, so der bisherige Sachstand. Ein Beispiel ist das Eckgebäude Wielandstraße 17, für das ein neuer Eigentümer gefunden werden konnte, der mit einem Mischkonzept aus einer Sport- und Büronutzung entlang der Paracelsusstraße und einer Wohnnutzung entlang der Wielandstraße eine Sicherung und Sanierung des Gebäudes im Jahr 2012 plant.

In die Erweiterung des Fördergebietes Am Steintor/ Medizinerviertel wird die gesamte straßenbegleitende Bebauung des Stadteingangs entlang der Paracelsusstraße einbezogen, nördlich des jüdischen Friedhofs bis zur Eckbebauung Wielandstraße. Für jedes dieser Gebäude gilt die Hauptstraßenregelung bezüglich der zuwendungsfähigen Kosten aus der mit dem Stadtratsbeschluss vom 30.03.2011 (Beschluss-Nr. V/2011/09497) verabschiedeten Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen im Rahmen der Gebäudesicherung: die Zuwendung beträgt 60% der zuwendungsfähigen Kosten, maximal 150.000 Euro. Für den markanten Kopfbau des Stadteingangs – das Eckgebäude Wielandstraße 17 – wird aufgrund der weit überdurchschnittlichen Gebäudegröße, die das normale Gründerzeithaus um mehr als das Doppelte übertrifft, die Höhe der Maximalförderung auf 300.000 Euro festgelegt.

c.) Verlängerung des Zeitraums für die Gewährung von Sicherungsmitteln

Der Stadtratsbeschluss vom 30.03.2011 (Beschluss-Nr. V/2011/09497) hat die räumlichen Schwerpunkte für die Gewährung von Sicherungsmitteln bis Ende 2012 festgelegt. Aufgrund der bisher erzielten Ergebnisse ist eine differenzierte Verlängerung des Förderzeitraumes in Abhängigkeit vom Umsetzungsstand vorgesehen:

- Für das Fördergebiet *Am Steintor/ Medizinerviertel* einschließlich dessen Erweiterung um den Stadteingangsbereich Paracelsusstraße sowie für die förderfähigen Einzelgebäude außerhalb der Fördergebiete wird der Zeitraum für die Gewährung von Sicherungsmitteln bis einschließlich 2014 verlängert.
- Für das Fördergebiet *Erweitertes Glaucha* wird im Teilbereich südlich der Torstraße der Zeitraum für die Gewährung von Sicherungsmitteln bis einschließlich 2013 verlängert. Der im IBA-Projekt Glaucha nördlich der Torstraße bearbeitete Bereich erfährt keine Verlängerung über 2012 hinaus, da eine Konsolidierung des Quartieres absehbar ist. Insgesamt ist die Gebäudesicherung im Fördergebiet *Erweitertes Glaucha* weiter fortgeschritten als im Fördergebiet *Am Steintor/ Medizinerviertel*. Die ehemalige Brauerei Glauchaer Straße 50 soll dagegen als besonders gefährdetes Baudenkmal von herausragender kulturhistorischer und städtebaulicher Bedeutung zum förderfähigen Einzelgebäude außerhalb der Fördergebiete werden und bis einschließlich 2014 förderfähig bleiben.

Familienverträglichkeitsprüfung

Die Familienverträglichkeitsprüfung wurde im Rahmen des Jour Fixe am 9.2.2011 durchgeführt. Das Gebäudesicherungsprogramm bzw. aktuell dessen Erweiterung wird als familienverträglich beurteilt. Der beabsichtigte Erhalt der Gebäudekante des stark von Familien geprägten Paulusviertels führt zum Erhalt der hohen Gunst dieses Wohnquartieres für Familien, die ohne die beabsichtigte Förderung deutlich beeinträchtigt würde.