# Entwicklungsgebiet Heide-Süd

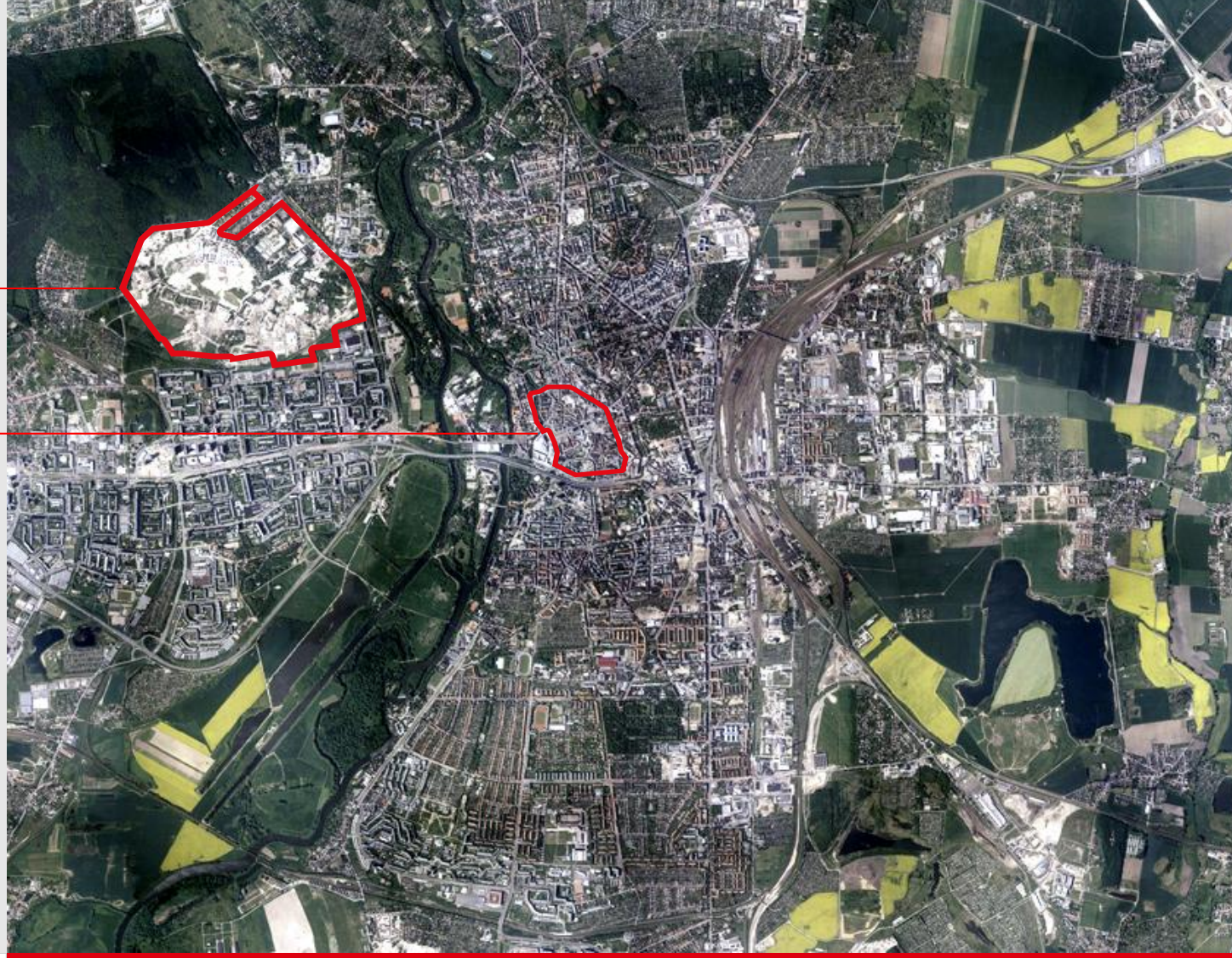
SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag
der Stadt Halle (S.)**

Entwicklungsgebiet Heide-Süd

Historische Altstadt

Mit einer Fläche von ungefähr
210 Hektar ist das Entwicklungsgebiet Heide-Süd circa 2 1/2 mal so groß wie die historische Altstadt von Halle.



# Räumliche Einordnung

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

Bereich Heide-Süd

Innenstadtbereich

**Rahmenplanung Heide-Süd 1993**

Strukturkonzept mit Nutzungen

erste Planungs-überlegungen als Diskussionsgrundlage und Basis für den folgenden Planungsprozess

# Grundlagen der Entwicklung

Wohnen | Technologie / Dienstleistungen | Universität | Tagungszentrum

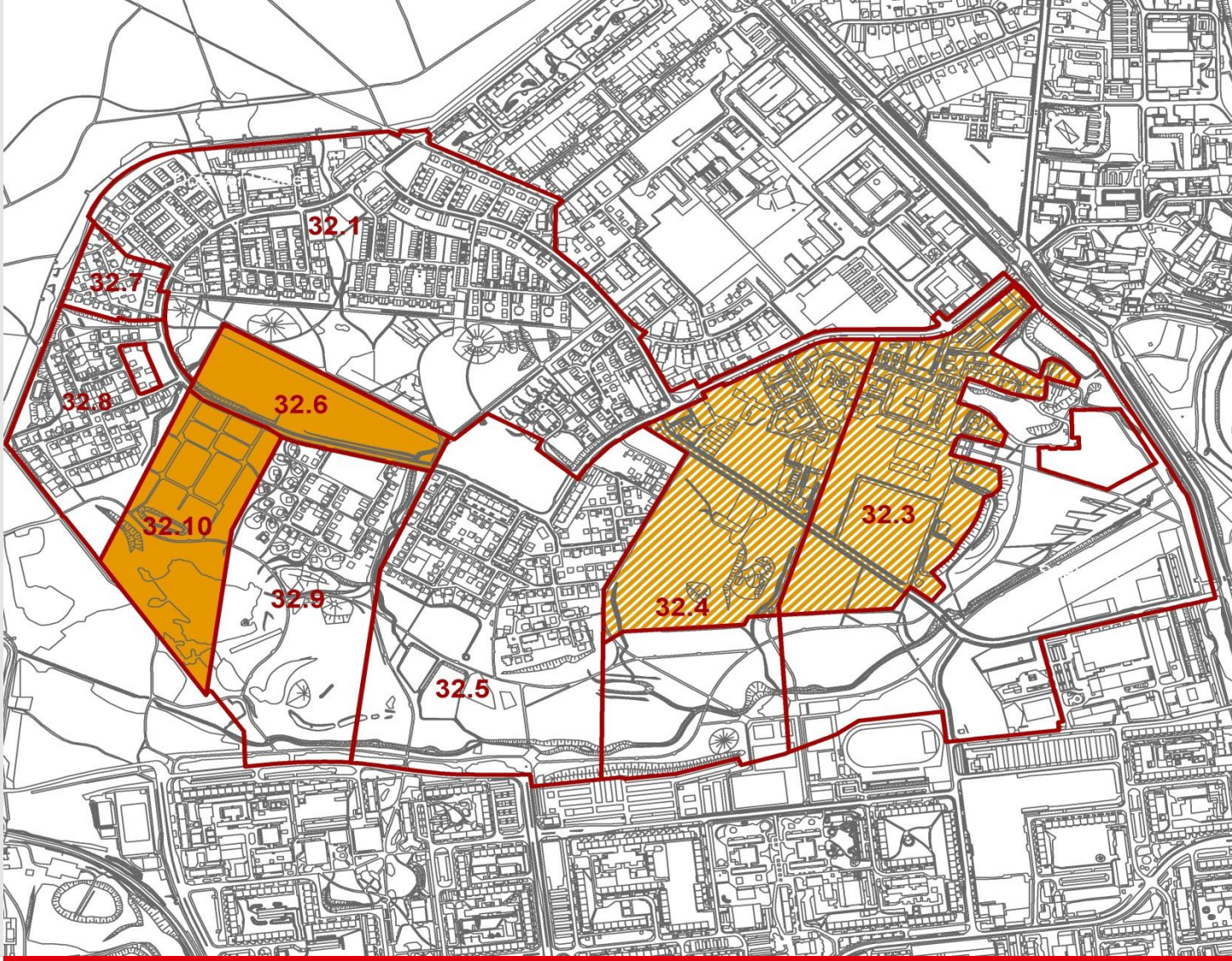
Hotel | Handel | Verwaltung | Sonderflächen | B-Zentrum

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

**Entwicklungs-satzung Heide-Süd**
Rechtskraft 3.11.1995
Geltungsbereich über 210 ha

Ziel:
" 1(1) Zur Deckung des dringenden und erheblichen Bedarfs an Wohnungen, zur Erweiterung der Martin-Luther-Universität und zur Ansiedlung außeruniversitärer Einrichtungen, zur Schaffung von wohnungsnahen Arbeitsstätten in Gewerbe, Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen ..."
(Auszug aus der Satzung)




# Grundlagen der Entwicklung

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

**Entwicklungsgebietsgrenze**

Geltungsbereiche der Teilbebauungspläne

**Änderungs-verfahren**

**in Aufstellung**

**Rahmenplanung Heide-Süd 1999**

Aufnahme der städtebaulichen und Erschließungsstrukturen aus dem Kooperativen Planverfahren

Abweichend vom geplanten Geschosswohnungsbau im Masterplanverfahren differenzierte Mischung unterschiedlicher Bauformen:

Mehrfamilienhäuser entlang der Haupterschließung und Parkkante, Reihenhäusern in den Innenbereichen, Einfamilien- und Doppelhäuser an den Bauflächenrändern, Stadtteilzentrum mit Einkaufen, Ärztehaus, Kindergarten Altengerechtes Wohnen, Schule Einzugsbereich Halle-Neustadt

# Grundlagen der Entwicklung

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

**Rahmenplanung Fortschreibung 2002 und 2011**

weitere Verschiebung des Marktanteils Mehrfamilienhäuser zugunsten Doppel- und Einfamilienhäuser bei Wahrung der städtebaulichen Grundidee:

bauliche Dichte entlang der Haupterschließung höher, zum Bauflächenrand hin abnehmend

# Grundlagen der Entwicklung

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

**Altlasten**

Aushub und Sanierung von ca. 922.130 t kontaminierter Bodenmassen. Das entspricht dem Aushub von 10 Fußballfeldern mit einer Fläche von je 100 m x 70 m und einer Tiefe von 6,60 m. Die Bodenaufbereitung fand zum überwiegenden Teil innerhalb von Heide-Süd statt (726.995 t), u.a. vor dem Hintergrund der Vermeidung von Verkehrsbewegungen im Stadtgebiet.

Ausgaben Altlastensanierung bislang ca. 56,18 Mio. Euro.

# Bauvorbereitung

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

**Beseitigung kontaminierter und wirtschaftlich nicht verwertbarer Bausubstanz**

Abstimmung über den Rückbau von ca. 80 % des Altgebäudebestands, d.h. knapp 200 Gebäuden der ehemaligen Kaserne auf der Grundlage der Planungen des Masterplanverfahrens Heide-Süd;
Rückbau beginnend im Bereich des 1.Wohnungsbauabschnittes im Jahr 1995,
Abschluss der Rückbaumaßnahmen in 2000

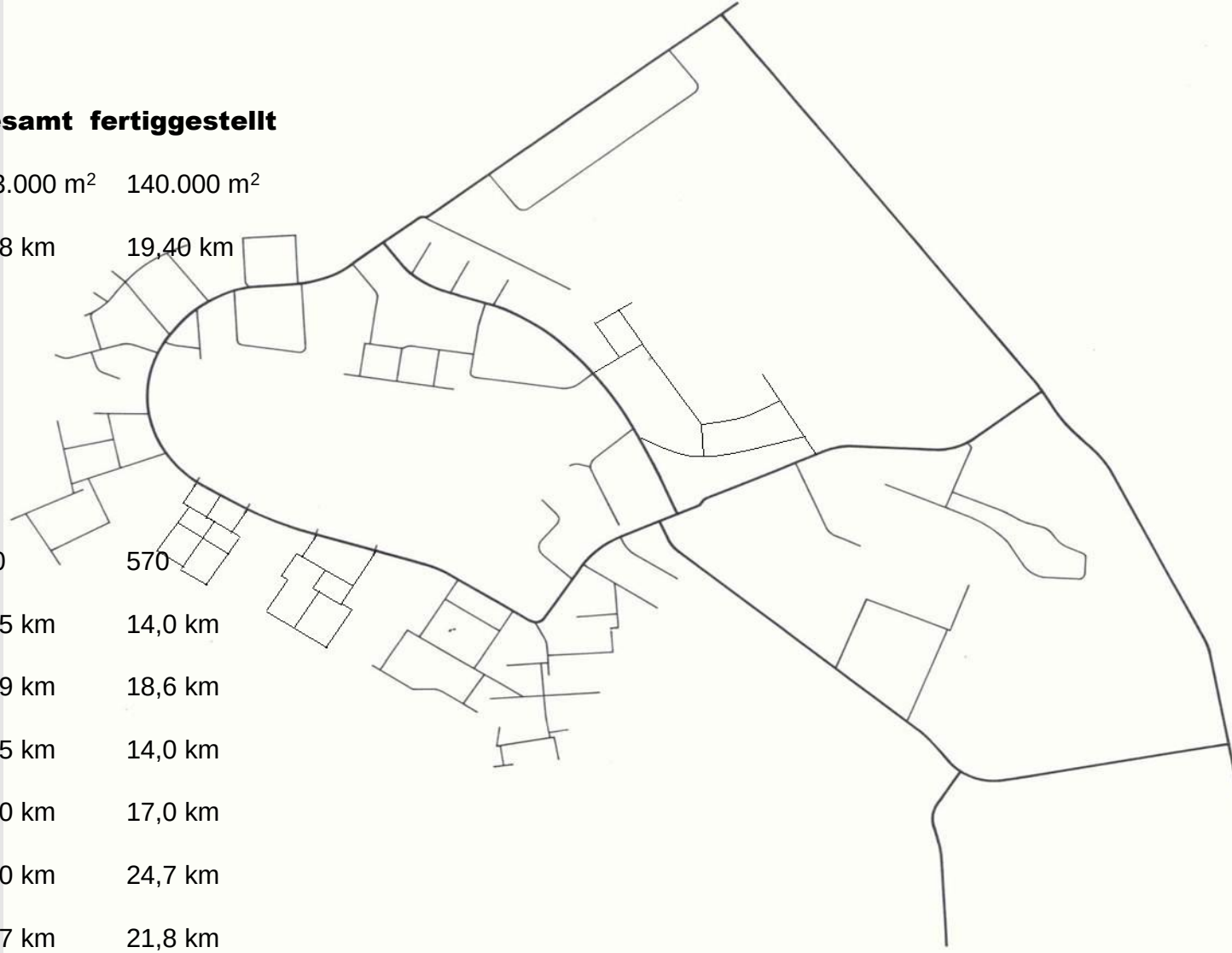
# Bauvorbereitung

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

## Erschließung

| | Gesamt | fertiggestellt |
|---|---|---|
| Verkehrsfläche | 163.000 m² | 140.000 m² |
| Telefonkabel | 22,8 km | 19,40 km |
| Leuchten | 670 | 570 |
| Trinkwasser | 16,5 km | 14,0 km |
| Entwässerung | 21,9 km | 18,6 km |
| Gasversorgung | 16,5 km | 14,0 km |
| Stromversorgung | 20,0 km | 17,0 km |
| Telekommunikation | 29,0 km | 24,7 km |
| Beleuchtungskabel | 25,7 km | 21,8 km |



# Bauvorbereitung

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

**Haupterschließung**
Feinerschließung

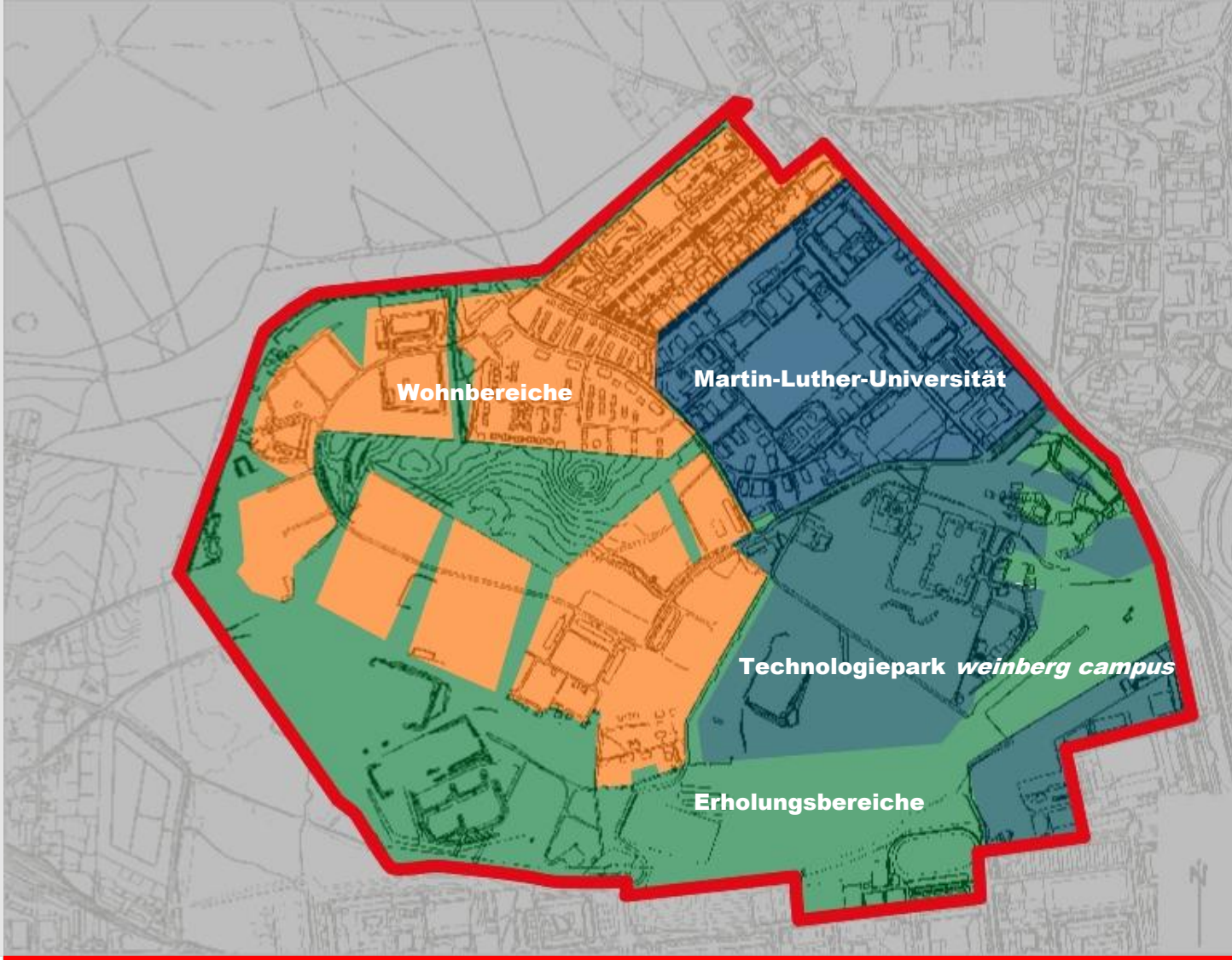
**Nutzungsmischung**

**Wohnen**
Einwohner - Stand: 4.100
Geplant: 5.000

**Arbeiten**
Arbeitsplätze: 1.080
Geplant: 2.000

**Forschen**
Studenten und Lehrkräfte:
aktuell: 7.950

**Erholen**
Parkanlagen
Weinbergwiesen und
Grünes Dreieck
hergestellt




# Entwicklungsstand 2013

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

**Wohnen** **Arbeiten** **Forschen** **Erholen**

**Wohnen**

***Vermarktungsstand 79,8 %***

Weitere 9.800 m², somit 2% bereits erschlossen

Für die Restfläche steht verbindliche Bauleitplanung noch aus.

2000 Verleihung LBS Stadtwappen für hervorragende Leistungen der Kommune bei der Revitalisierung von Militärbrachen zu Zwecken von Wohnnutzung.

# Entwicklungsstand 2013

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

**Wohnen**

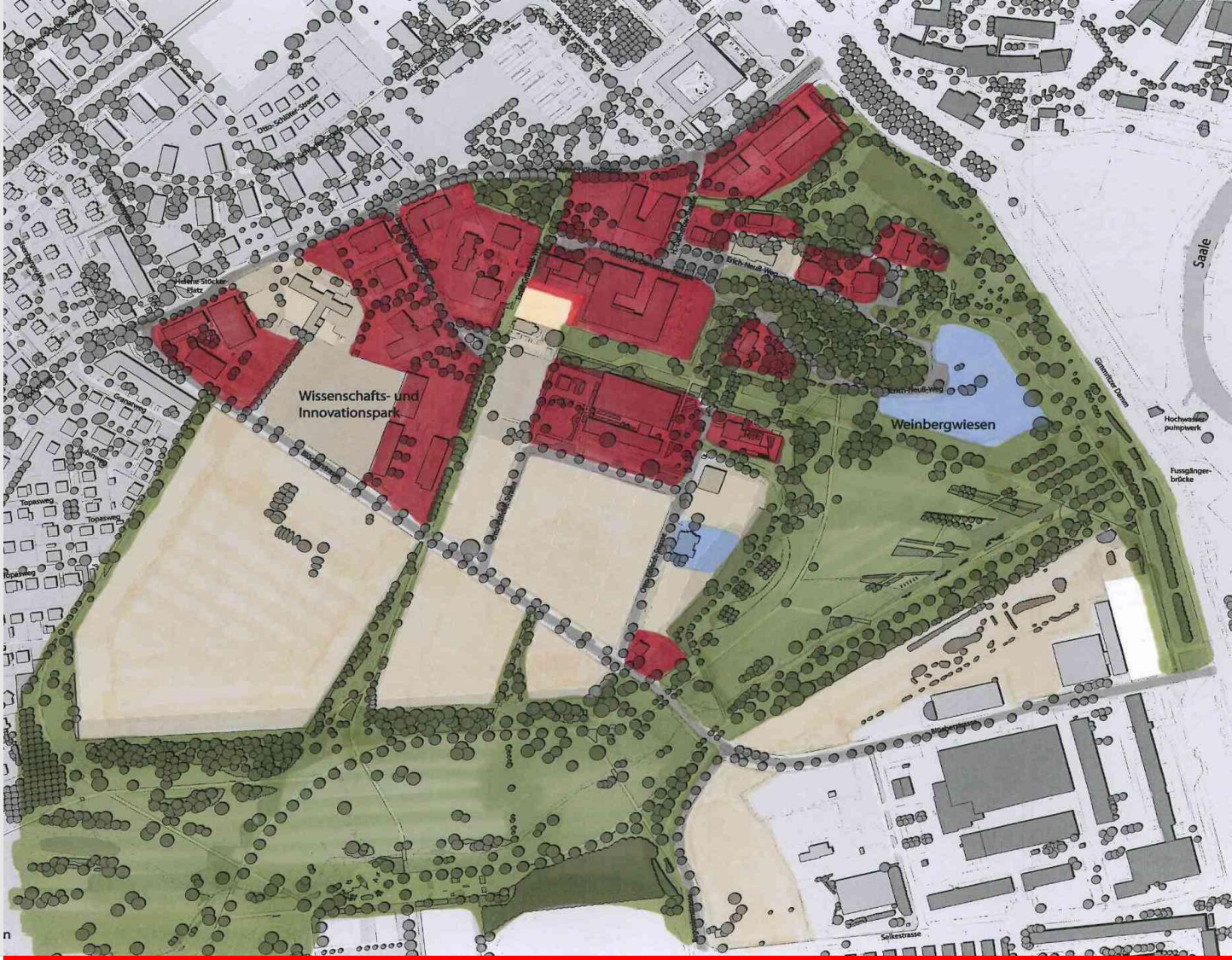
- verkauft und unbebaut
- verkauft und bebaut
- nicht verkauft
- nicht von Stadt Halle veräußert

**Arbeiten**

**Technologiepark**
***weinberg campus***

1999/2000 Schaffung idealer Ansiedlungs-voraussetzungen über „Gemeinschaftsinitiative Konver" - Förderprogramm der EU und des Landes Sachsen-Anhalt für die Re-naturierung und Erschließ-ung von ehemals militärisch genutzten Liegenschaften für gewerbliche Ansiedlung;

Investitionsvolumen:
ca. 15 Mio. Euro
(Eigenmittelanteil Stadt
ca. 2,5 Mio. Euro)




SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

# Entwicklungsstand 2013

**Arbeiten**

verkauft und bebaut

**Erholen**

**Weinbergwiesen**
Grünzug von gesamtstädtischer Bedeutung zwischen Heide-Süd und Halle-Neustadt,
Größe: 60 ha

**Stadtteilverbindung**
Rad- und Fusswegenetz

**Grünvernetzung Dölauer Heide und Peißnitz**

**Bioklima**
Kaltluftentstehungsgebiet, Frischluftschneise

**Ökologie**
Renaturierter Saugraben zur Aufnahme von Regenwasser und Ableitung in die Wilde Saale

# Entwicklungsstand 2013

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

PROGNOSE

**Zukunftsprognose und mögliche Strategien im Wohnungbau**

**Zukünftige bauliche Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme**

**Ziel:** Abschluss der Entwicklungsmaßnahme im Wohnungsbaubereich bis Ende 2017

**Vermarktung**: noch ca. 93.000 $m^2$ Nettowohnbauland (noch 20,2 % der Gesamtfläche) – entspricht 20.000 $m^2$ pro Jahr – ca. 50 Grundstücke

**Nachfragesituation:** in Halle ca. 400 Einfamilienhäuser/Jahr (ohne Eigentumswohnungen)
**Prognose:** auf Heide-Süd entfallen davon ca. 40 – 60/Jahr in den Segmenten freistehendes Einfamilienhaus und Doppelhaus

**Städtebauliches Konzept:**

Konkretisierung und Fortschreibung der städtebaulichen Entwicklungsziele, u.a. über Ideenwettbewerb zum B-Plan 32.6
Untersuchung passfähiger moderner Siedlungs- und Wohnformen

**Vermarktungsstrategien:**

Fortlaufende Bewerbung bauträgerfreier Grundstücke im Bereich EFH
Ausschreibung vom MFH-Grundstücken
Ansprache von Investoren und Kapitalanlegern
Umsetzung städtebaulicher Modellprojekte

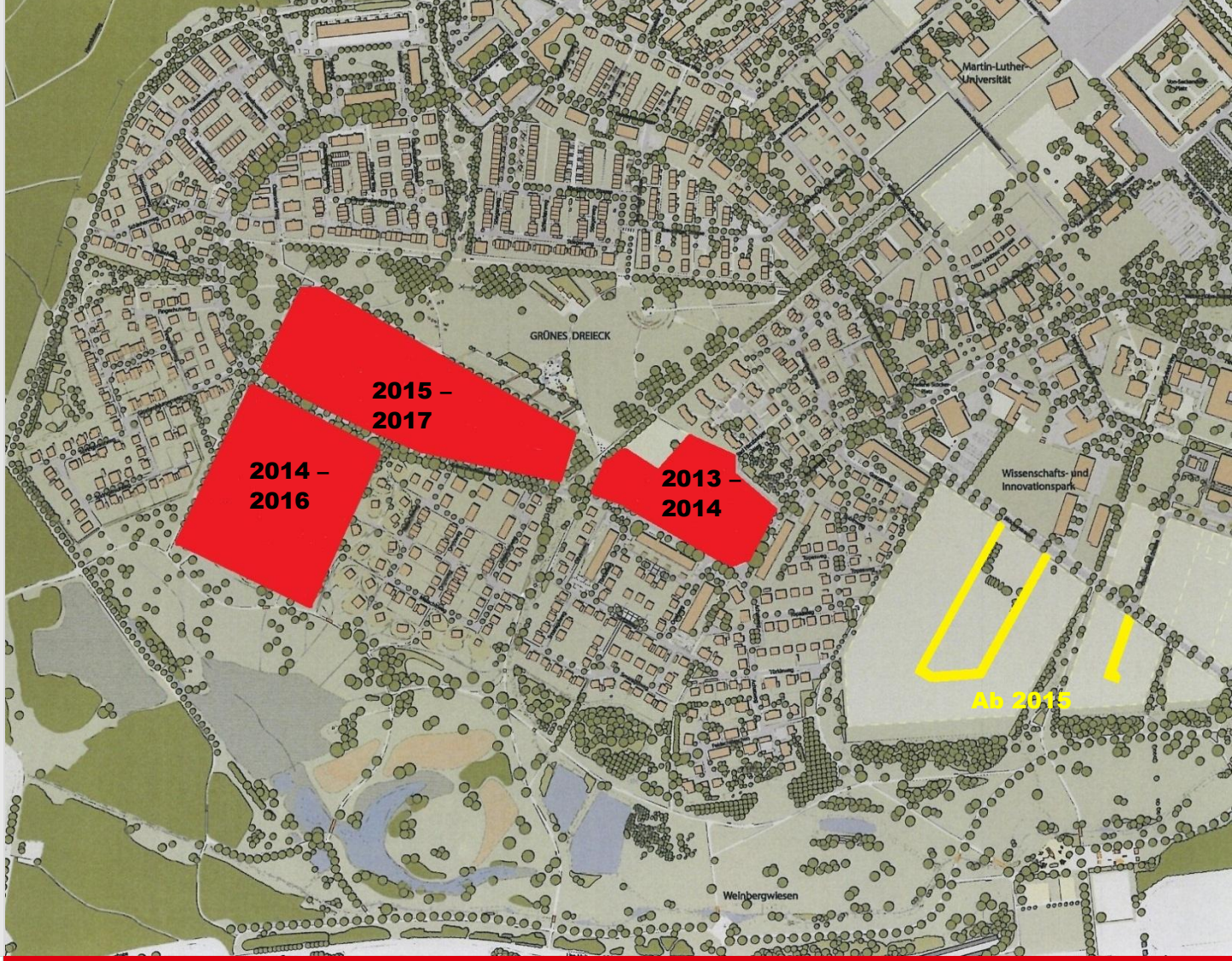
STRATEGIEN

# Bauliche Entwicklung

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

**Die weitere Entwicklung von Heide-Süd in Bezug auf Erschließung und Vermarktung**




# Bauliche Entwicklung

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

| Zeitraum der Vermarktung | 2013 – 2014 | 2014 – 2016 | 2015 - 2017 | Ab 2015 |
|---|---|---|---|---|

## Gesamtkosten der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd 1995 – Ende 2017

| | |
|---|---|
| Grundstückskosten | 61,9 Mio. € |
| Kosten zur Baureifmachung des Grundstückes | 55,5 Mio. € |
| Kosten der Gebäudesicherung | 2,1 Mio. € |
| Planungskosten, Gutachten zur städtebaulichen Planung | 1,6 Mio. € |
| Kosten der Erschließung | 44,9 Mio. € |
| Kosten der öffentlichen Grünflächen | 17,3 Mio. € |
| Öffentlichkeitsarbeit | 0,9 Mio. € |
| Projektsteuerung und fachgutachterliche Beratung | 15,5 Mio. € |
| Sonstige Kosten (z.B. anteilige ABM-Kosten) | 4,4 Mio. € |
| Kosten zum Grundstücksverkauf | 0,75Mio. € |

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

# Gesamtfinanzierung

**Gesamtkosten 204,8 Mio. €**

20 Mio. € | 40 Mio. € | 60 Mio. € | 80 Mio. € | 100 Mio. €

**Gesamtinvestition in Höhe von 204,8 Mio. € aufgeteilt auf die 3 Schwerpunktbereiche**

| | |
|---|---|
| Wohnen | 116,6 Mio. € |
| Weinbergwiesen | 44,1 Mio. € |
| Technologiepark *weinberg campus* | 44,1 Mio. € |

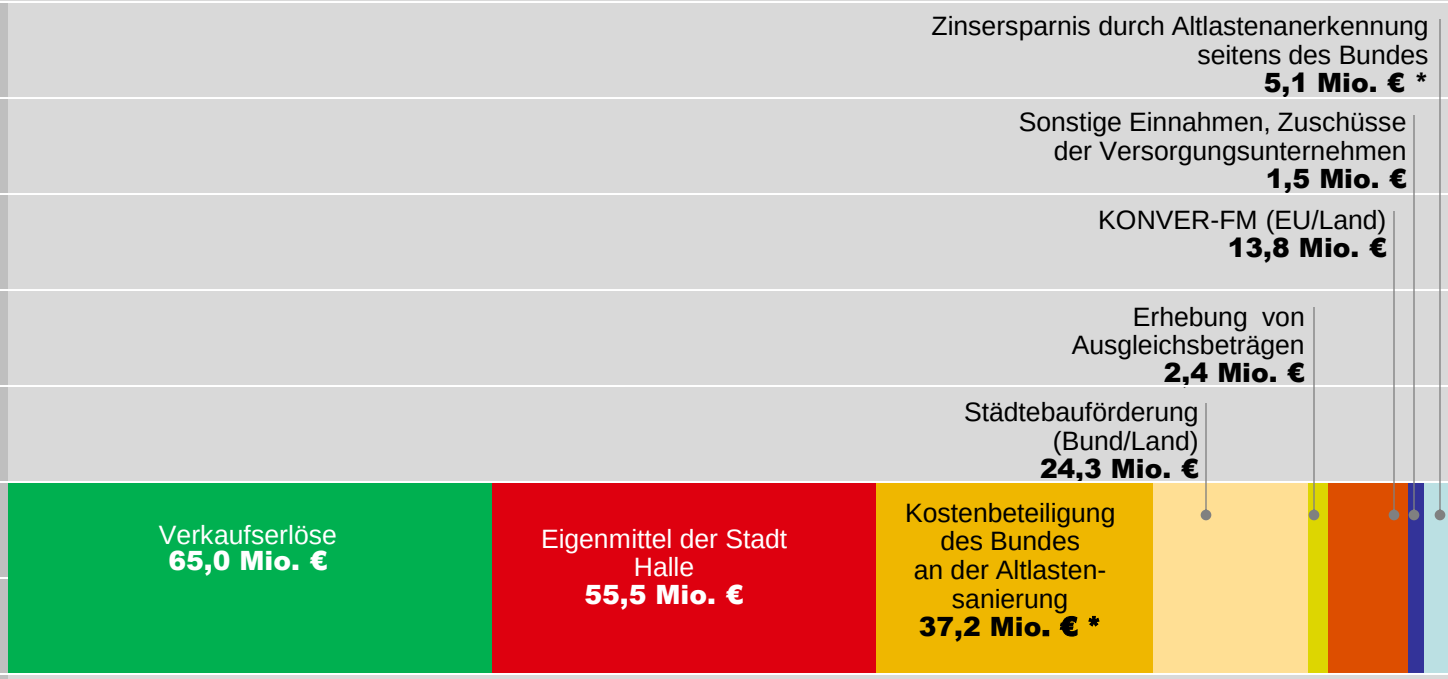
SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

# Gesamtfinanzierung

| **Gesamtkosten 204,8 Mio. €** | 20 Mio. € | 40 Mio. € | 60 Mio. € | 80 Mio. € | 117 Mio. € |
|---|---|---|---|---|---|

**Finanzierung der Gesamtinvestition 1995 bis Ende 2017 in Höhe von 204,8 Mio. €**




* strittig, in Abhängigkeit des Ausgangs des Rechtsstreits zwischen Bund und Stadt Halle (Saale)

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

# Gesamtfinanzierung

30 Mio. € | 60 Mio. € | 90 Mio. € | 120 Mio. € | 150 Mio. € | 204,8 Mio. €

**Stand der Investitionen im Vergleich zu den Gesamtinvestition in Höhe von 204,8 Mio. €**

**Ab 2005 keine Eigenmittel der Stadt Halle mehr beansprucht.**

* strittig, in Abhängigkeit des Ausgangs des Rechtsstreits zwischen Bund und Stadt Halle (Saale)

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

# Gesamtfinanzierung

| 30 Mio. € | 60 Mio. € | 90 Mio. € | 120 Mio. € | 150 Mio. € | 204,8 Mio. € |
|---|---|---|---|---|---|

**Kosten der Entwicklungsmaßnahme im Verhältnis zu privaten Investitionen**

| | |
|---|---|
| 1 Euro öffentliche Investition (Fördermittel - EU, Bund, Land, Stadt Halle) zieht 2 Euro private Investitionen nach sich | 1 : 2 |
| Eigenmittel der Stadt Halle im Verhältnis zu privaten Investitionen | 1 : 8 |

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

# Gesamtfinanzierung

**Stadt Halle**

**Private Investitionen**

**Erhebliche Reduzierung der Abwanderung**
seit Ende der 90-iger Jahre

**Attraktive Wohnquartiere für Hallenser und Neuansiedler**

**heute 4100 zukünftig ca. 5000 Einwohner der Stadt Halle**

**Vernetzung zwischen Neustadt, Heide-Süd und Dölauer Heide**

Altlasten am Heiderand südlich des heutigen „Denkmalhofes“ - 1991

Wohngebiet Heide-Süd, Wohnweg „Haselnussweg“ 2012

# Was wurde erreicht?

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

**103 Unternehmens-ansiedlungen**

**bis heute über 1000 hochqualifizierte Arbeitsplätze**

**beispielhafte Forschungslandschaft durch Institute der Fraunhofer Gesell-schaft, Max-Planck-Gesellschaft und vielen anderen mehr**

**etwa 1 Mrd. Investitionen in den Technologiepark *weinberg campus***

**Neuansiedlungen im Bereich Forschung und Entwicklung sofort möglich**

Blick auf die ehemalige Landesheilanstalt, im Vordergrund Reparatur-/ Pflegerampe mit Schad-stoffen im angrenzenden Graben - 1991

Blick Richtung Technologiepark und Fraunhofer Institut „Center für Silizium-Photovoltaik“ 2012

# Was wurde erreicht?

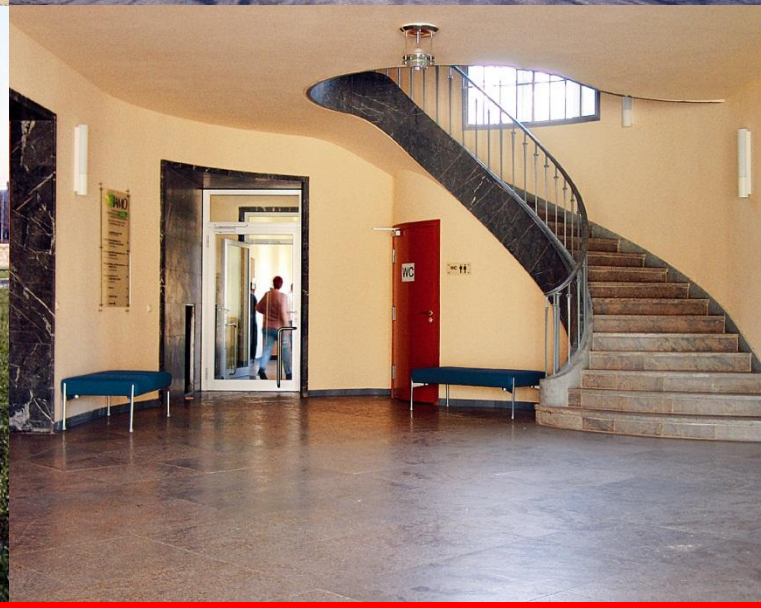
SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

**Entwicklung des Campus Heide-Süd der Martin-Luther-Universität**

**er bietet derzeit 7950 Studenten und Lehrkräfte der unterschiedlichsten Fachrichtungen eine Wirkungsstätte**

**Hörsäle, Seminarräume und Mensa in sanierten Schulungsgebäuden der ehemaligen Heeres- und Luftnachrichten-schule sowie in modernen und funktionalen Neubauten**



# Was wurde erreicht?

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**

# Entwicklungsgebiet Heide-Süd

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

**im Treuhandauftrag der Stadt Halle (S.)**