

Begründung

Ziel des Gebäudesicherungsprogramms der Stadt Halle ist es, den Gebäudeverfall flächenhaft in den beiden innerstädtischen Stadtumbaugebieten aufzuhalten, um einen Entwicklungsimpuls für die verbliebenen, unsanierten Wohnungsbestände und benachteiligten Innenstadtquartiere auszulösen. Damit soll die städtebauliche Entwicklung der innerstädtischen Quartiere sowie die Gesundung des Wohnungsmarktes maßgeblich unterstützt werden. Der seit dem IBA-Projekt Glaucha praktizierte Quartiersansatz des Altbaumanagements hat zu einem Entwicklungsschub in diesen Quartieren mit einer Bündelung von Investitionen in den Gebäudebestand geführt. Die Beschlussvorlage beabsichtigt, die Gebietskulissen und die Förderzeiträume für die Gebäudesicherung an den erreichten Umsetzungsstand anzupassen. Der sehr erfolgreiche Quartiersansatz soll beibehalten werden. Die beiden Schwerpunktquartiere Gebäudesicherung sollen an den Programmfortschritt räumlich und zeitlich angepasst werden. Durch deren Erfolg ist es möglich geworden, zusätzlich kleinräumliche Konzentrationsbereiche des Gebäudeverfalls und stagnierender Entwicklung als Schwerpunkte der Gebäudesicherung zu definieren. Darüber hinaus ist es notwendig, ausnahmsweise städtebaulich wichtige Einzelgebäude außerhalb dieser Schwerpunktbereiche zu unterstützen. Desweiteren soll kurzfristig geprüft werden, inwieweit eine stärkere Unterstützung selbstnutzender Eigentümer („Selbstnutzer“) im Rahmen der Gebäudesicherung einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung und langfristigen Stabilisierung der innerstädtischen Wohnungsbestände leisten kann und wie dies umgesetzt werden kann. Die in der Vorlage genannten maximalen Förderfristen bis Ende 2015 orientieren sich an der geplanten Fertigstellung des neuen, integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Halle 2025. Dieses wird ab Ende 2015 eine neue Grundlage für das Altbaumanagement bilden.

a.) Hallesches Altbaumanagement mit Kernelement Gebäudesicherung – Sachstand

In der Stadt Halle wird seit dem Jahr 2008 ein Gebäudesicherungsprogramm im innerstädtischen Stadtumbau umgesetzt, welches den Erhalt stadtbildprägender Altbauten in Quartieren mit einem markanten städtebaulichen Entwicklungsrückstand zum Ziel hat. Das Programm wurde im Rahmen des IBA-Projektes Glaucha konzipiert und erprobt. Mit den Stadtratsbeschlüssen vom 30.03.2011 (Beschluss-Nr. V/2011/09497) und vom 25.04.2012 (Beschluss-Nr. V/2012/10399) wurden zwei Fördergebiete als räumliche Schwerpunkte für die Gewährung von Sicherungsmitteln beschlossen und jeweils an den Programmfortschritt angepasst:

- Fördergebiet *Erweitertes Glaucha* auf Basis des IBA-Projektes Glaucha,
- Fördergebiet *Am Steintor/ Medizinerviertel*, in welchem der neue Aspekt der Gebäudesicherung an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen eine zentrale Rolle spielt.

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

Dieses Altbaumanagement im Stadtumbau ist eine ganzheitliche Strategie innerstädtischer Quartiersaufwertung, für deren Erfolg ein Zusammenwirken folgender Maßnahmen entscheidend ist:

- Finanzielle Zuwendungen zur Gebäudesicherung gemäß der 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.

Es hat sich gezeigt, dass keine dieser Einzelmaßnahmen fehlen darf, da sich ansonsten der Programmfortschritt deutlich verlangsamt.

Die Fördermittel für die Gebäudesicherung werden jeweils zur Hälfte von Bund und Land zur Verfügung gestellt. Es werden keine kommunalen Eigenmittel eingesetzt. Das Fördervolumen Sicherung beträgt in den bisher bewilligten Programmjahren 2008 bis 2012 insgesamt 6,9 Millionen Euro, davon ca. 4,3 Millionen in den Haushaltsjahren 2013 bis 2016 (siehe Tabelle). 2,2 Millionen Euro sind bereits in Sicherungsmaßnahmen umgesetzt (abgerechnete Verträge), weitere 1,8 Millionen Euro sind in laufenden Verträgen gebunden.

Gebäudesicherung bisher bewilligt: Ergebnishaushalt

Haushaltsplan 2013		HHJ 2013	HHJ 2014	HHJ 2015	HHJ 2016
1.51108.06 SK 53170000	Aufwendungen	1.000.000 €	1.505.000 €	1.000.000 €	750.000
1.51108.06 SK 41419000	Erträge	1.000.000 €	1.505.000 €	1.000.000 €	750.000

Gebäudesicherung zusätzlich beantragt: Ergebnishaushalt

Haushaltsplan 2013		HHJ 2013	HHJ 2014	HHJ 2015	HHJ 2016	HHJ 2017
1.51108.06 SK 53170000	Aufwendungen	0 €	500.000 €	1.030.200 €	600.000 €	600.000 €
1.51108.06 SK 41419000	Erträge	0 €	500.000 €	1.030.200 €	600.000 €	600.000 €

Für die Eigentümermoderation als grundlegende Voraussetzung für den erfolgreichen Einsatz der Sicherungsförderung steht im Haushaltsjahr 2013 ein bewilligtes Volumen von 50.100 Euro zur Verfügung. Hieran trägt die Stadt einen Eigenmittelanteil von einem Drittel. Die Fortsetzung ist in den Folgejahren in diesem Umfang erforderlich.

Eigentümermoderation bisher bewilligt: Ergebnishaushalt

Haushaltsplan 2013		HHJ 2013
1.51108.06, SK 54310700	Aufwendungen	50.100 €
1.51108.06, SK 41419000	Erträge	33.400 €
	<i>Eigenmittel</i>	<i>16.700 €</i>

Eigentümermoderation zusätzlich beantragt: Ergebnishaushalt

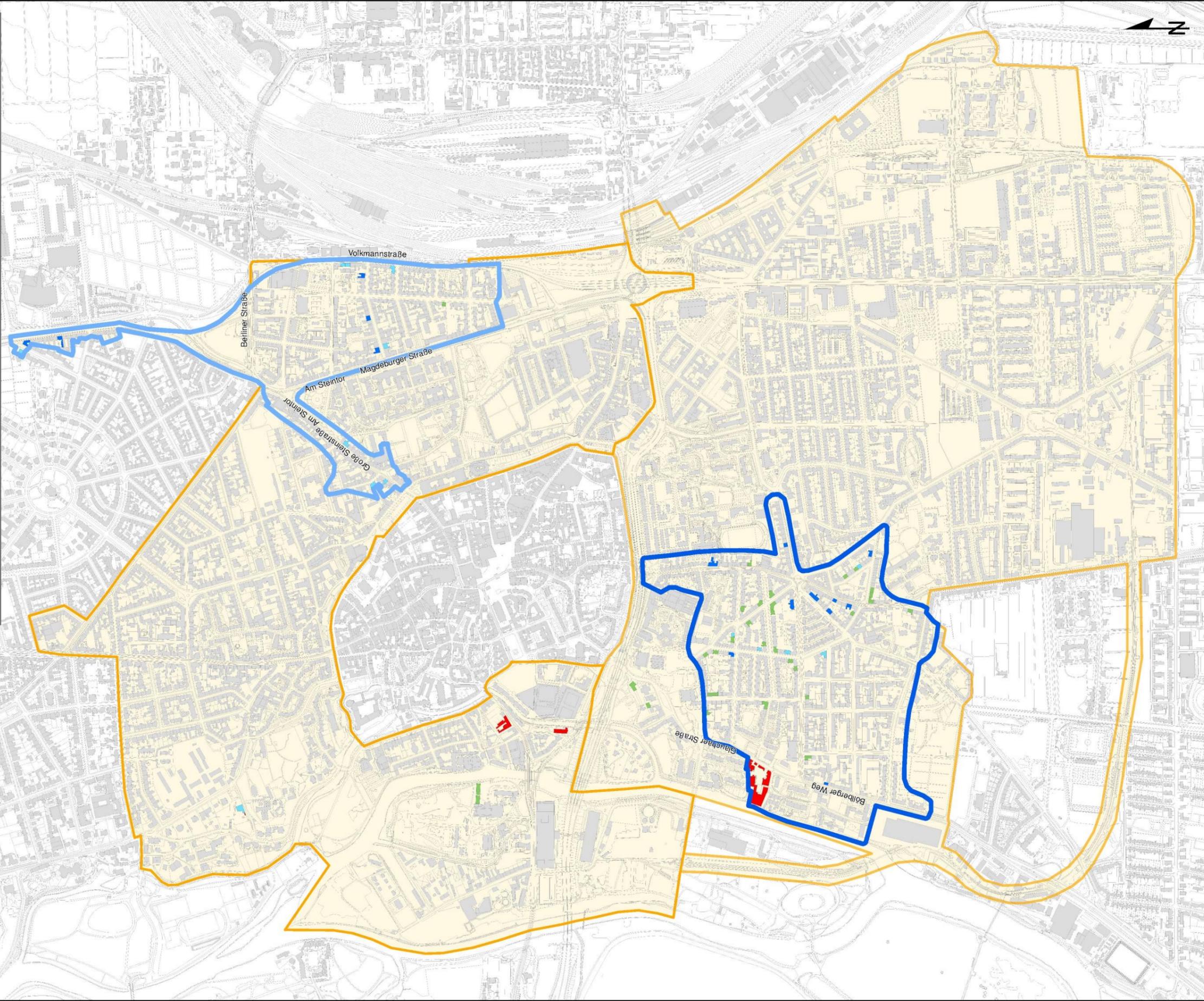
Haushaltsplan 2013		HHJ 2014	HHJ 2015	HHJ 2016	HHJ 2017
1.51108.06, SK 54310700	Aufwendungen	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €
1.51108.06, SK 41419000	Erträge	33.300 €	33.300 €	33.300 €	33.300 €
	<i>Eigenmittel</i>	<i>16.700 €</i>	<i>16.700 €</i>	<i>16.700 €</i>	<i>16.700 €</i>

b.) aktueller 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. Insgesamt wurden im Programm Gebäudesicherung bisher 32 Sicherungsmaßnahmen abgeschlossen mit einem Fördervolumen von 2,2 Millionen Euro (siehe Abbildung 1). Es gibt 23 weitere, laufende Sicherungsverfahren mit einer vertraglichen Fördermittelbindung über 1,8 Millionen Euro. Hinzu kommen zwölf weitere Verfahren in Vorbereitung. Insgesamt löst die Sicherungsförderung bisher eine Gesamtinvestition von geschätzt etwa 30 Millionen Euro aus.

Detailliert soll der Programmfortschritt am ehemaligen „*IBA Quartier Glaucha*“ zwischen Hochstraße, Steinweg, Torstraße und Saale aufgezeigt werden (siehe Abbildungen 2 und 3), da hierzu eine wissenschaftliche Evaluierung der Effekte des Altbaumanagements vorliegt. Dieses Gebiet konnte aufgrund der erfolgreichen, nachholenden Quartiersentwicklung zum Jahresende 2012 aus der Sonderförderung Gebäudesicherung entlassen werden. Hier wurden 22 Gebäude mit Fördermitteln gesichert und in fast allen Fällen auch saniert. Dafür wurden 1,2 Millionen Euro Fördermittel Sicherung von Bund und Land eingesetzt, bei einer Gesamtinvestition in die Gebäude in ungefähr zehnfacher Höhe (12 Millionen Euro). Die Gebäude sind voll vermietet zu Preisen auf Innenstadtniveau.

Abbildung 1 - Bilanz des Sicherungsprogramms in Halle (Saale)



Legende:

- förmlich festgelegte Stadtbaugebiete, Nördliche und Südliche Innenstadt gemäß §171b BauGB
- förderfähige Einzelgebäude außerhalb der Fördergebiete
- Fördergebiet "Erweitertes Glaucha"
- Fördergebiet "Am Steintor"/ "Medizinerviertel"
- Hauptverkehrsstraßen gemäß Ziffer 4 der Richtlinie
- Sicherung abgeschlossen
- Vertrag abgeschlossen
- Antrag gestellt

Räumliche Schwerpunkte für die Gewährung von Sicherungsmitteln in den Stadtbaugebieten Nördliche und Südliche Innenstadt

Bearbeiter:	Herr Dr. Fliegner	Stand:	09/2013
Zeichner:	Herr Wypior	Maßstab:	o. M.
Geschäftsbereich II Fachbereich Planen		Blatt-Nr.:	
Kartengrundlage: Abt. Stadtvermessung			

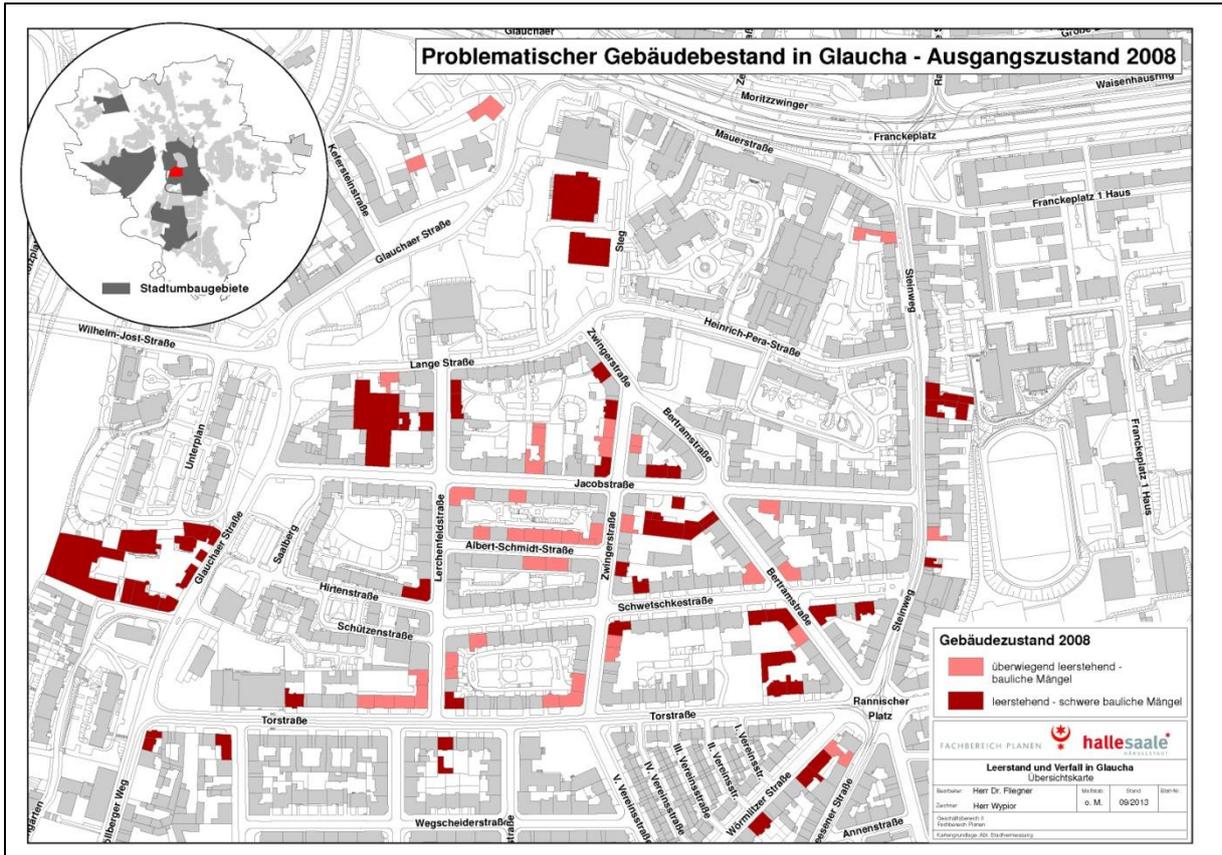


Abb. 2: Quartier Glaucha – vorher

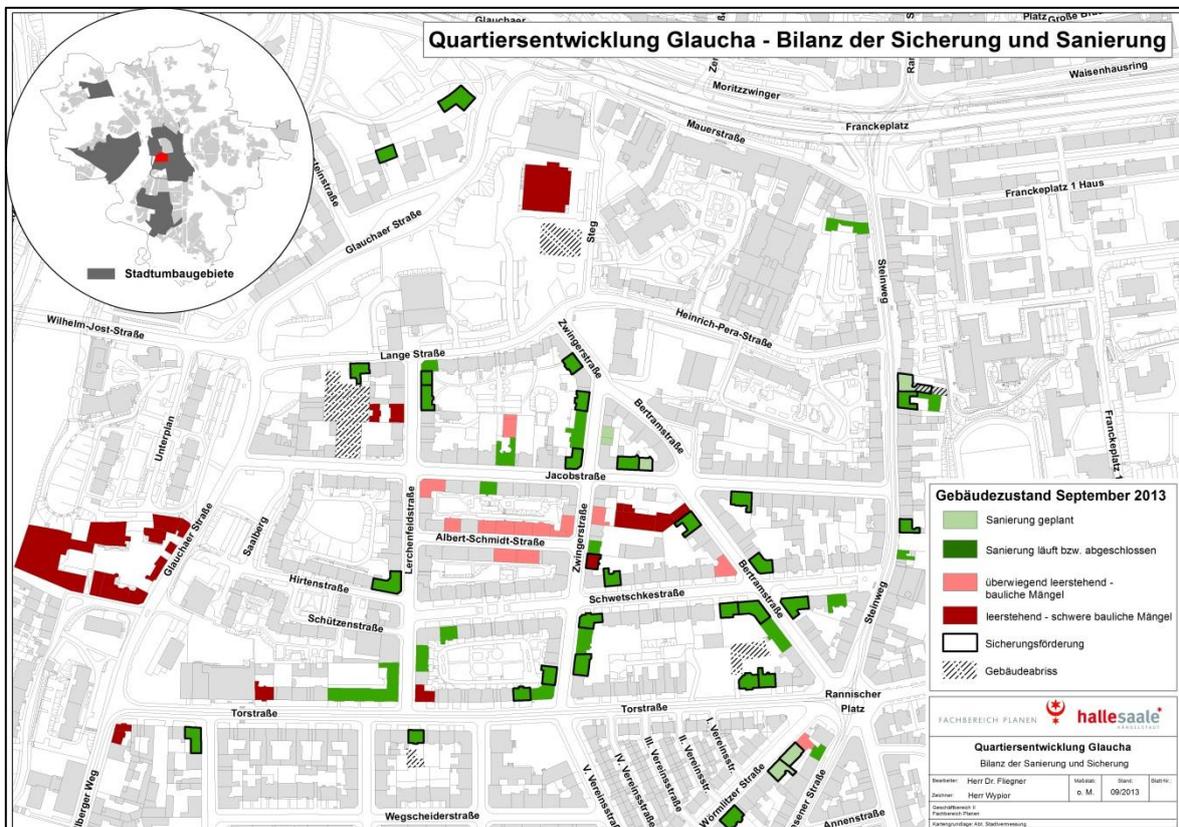


Abb. 3: Quartier Glaucha – nachher

Eine repräsentative Befragung der neuen Mieter ergab eine sehr hohe Wohnzufriedenheit. Vier weitere Objekte befinden sich noch im Sicherungsverfahren. Hinzu kommt fast die gleiche Zahl von Altbauten, die ohne Förderung rein marktfinanziert saniert wurden oder werden, so dass in der Bilanz nur noch wenige Gebäude mit schweren baulichen Mängeln existieren. Diese sind keine Gefährdung der weiteren Quartiersentwicklung mehr. Nicht zuletzt dieses Wieder-Anspringen des normalen Immobilienmarktes, durch den Impuls Förderung mit initiiert, ist von hoher Bedeutung für die Gesundung des Quartieres. Das Image Glauchas hat sich durch die laufenden kulturell-kreativen Aktionen (z. B. Fête de la Musique, Stadtgarten, Stadthof Glaucha, Weihnachtsmarkt, Umsonstladen) erheblich verbessert. Glaucha weist wieder steigende Einwohnerzahlen auf. Die Zukunftserwartungen sind positiv. Es steigt auch die langfristig stabilisierende Zahl der Familien im Quartier. Die Bewohner kritisieren allerdings den mangelhaften Zustand des Wohnumfeldes, gerade auch im öffentlichen Raum. Hier gilt es, die von der Stadt geplanten, aber bisher nicht finanziell unteretzten Aufwertungsmaßnahmen in den kommenden Jahren durchzuführen, um die erreichte Stabilisierung langfristig zu sichern.

Das zweite Schwerpunktquartier „Am Steintor/Medizinerviertel“ ist 2011 begonnen worden, so dass nach zweijähriger Vorbereitungszeit die Phase der baulichen Umsetzung begonnen hat. Eine Baumaßnahme ist abgeschlossen, acht Sicherungsverfahren laufen zurzeit, sieben Sicherungsverfahren sind in Vorbereitung. Von strategischer Bedeutung ist, dass mit Hilfe des Gebäudesicherungsprogramms die städtebauliche Situation an kritischen Abschnitten innerstädtischer Hauptverkehrsstraßen nachhaltig verbessert werden kann. Dafür steht als Beispiel die sehr schwierige Stadteingangssituation an der Paracelsusstraße. Hier wurden inzwischen drei Sicherungsverfahren begonnen, die sich alle auf schwer geschädigte, ruinöse Gebäude beziehen.

c.) Anpassung des Fördergebietes für die Gewährung von Sicherungsmitteln „Erweitertes Glaucha“

Wie beschrieben, gab es in diesem ersten Schwerpunktbereich der Gebäudesicherung einen erheblichen Fortschritt in der Quartiersentwicklung und der Bekämpfung des Gebäudeverfalls. Ende 2012 wurde das Kernquartier Glaucha, in dem dieser hallesche Ansatz des Altbaumanagements entwickelt wurde, aus der Sonderförderung entlassen. Auch in der Erweiterungszone Glaucha südlich der Torstraße gibt es deutliche Entwicklungsfortschritte, die eine zeitlich eng befristete Verlängerung des Sonderstatus Gebäudesicherungsquartier bis einschließlich 2014 erfordern.

Besonderer Bedarf besteht dagegen noch im Hauptverkehrsstraßenabschnitt Böllberger Weg (Ostseite). Der Verfallzustand bestimmter Gebäude ist äußerst dramatisch und die Umsetzungsschwierigkeiten von Gebäudesicherungen sind in diesem hoch belasteten Straßenabschnitt größer. Durch die in den letzten Jahren eingetretenen Gebäudeverluste (Nr. 3, 4, 11) ist ein fragmentierter Blockrand entstanden. Ein entscheidender, positiver Entwicklungsimpuls wird mit der Umsetzung des Stadtbahnprojektes - allerdings nicht vor 2015 – erwartet. Die Förderfähigkeit Gebäudesicherung soll bis 2015 erhalten bleiben. Andernfalls drohen hier entscheidende Substanzverluste

d.) Verlängerung des Förderzeitraums für die Gewährung von Sicherungsmitteln im Fördergebiet „Am Steintor/ Medizinerviertel“

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 30.03.2011 wurde dieses zweite Schwerpunktquartier Gebäudesicherung geschaffen (Beschluss-Nr. V/2011/09497). Parallel begann mit der ExWoSt-Fallstudie Halle „Innerörtliche Hauptverkehrsstraßen“ die experimentelle Übertragung des Altbaumanagements auf den Straßenzug vom Stadteingang Paracelsusstraße über das Steintor zur Großen Steinstraße, der prototypisch für eine städtebauliche Problemhäufung entlang innerörtlicher Hauptverkehrsstraßen steht. Die im ExWoSt Vorhaben erzielten Ergebnisse bildeten die Grundlage für die Erweiterung des Schwerpunktquartieres Gebäudesicherung um den Bereich Stadteingang Paracelsusstraße (Stadtratsbe-

schluss vom 25.04.2012, Beschluss-Nr. V/2012/10399), nachdem zuvor das Stadtumbaugebiet „Nördliche Innenstadt“ als Fördergrundlage ebenfalls erweitert worden war (Stadtratsbeschluss vom 25.04.2012, Beschluss-Nr. V/2012/10391). Die Förderstatistik mit einer abgeschlossenen Maßnahme, acht laufenden, vertragsgebundenen Sicherungsmaßnahmen und sieben weiteren Verfahren in Vorbereitung zeigt, dass nach der zu erwartenden Anlaufzeit von etwa zwei Jahren das Schwerpunktquartier „Am Steintor/ Medizinerviertel“ auf einem guten Entwicklungsweg ist. Erfreulicherweise gilt dies auch für den besonders problematischen Stadteingangsbereich Paracelsusstraße.

Das Schwerpunktquartier „Am Steintor/ Medizinerviertel“ wird in seiner Gebietskulisse bestätigt. Die Frist zur Gewährung von Fördermitteln wird bis einschließlich 2015 verlängert.

e.) Bildung kleinräumlicher Schwerpunkte für die Gebäudesicherung

Eine aktuelle Bestandsaufnahme vom Verfall bedrohter baulicher Anlagen in den beiden innerstädtischen Stadtumbaugebieten lässt außerhalb dieser beiden Schwerpunktquartiere einige kleinere Bereiche unterhalb der Quartiersebene erkennen, die ebenfalls seit Jahrzehnten mit Entwicklungsschwierigkeiten kämpfen. Diese Bereiche haben eine negative Ausstrahlung auf ihre Umgebung. Sie blockieren die Stadtreparatur und die langfristige Aufwertung innerstädtischer Quartiere. Eine Ursache der verzögerten Entwicklung sind gemeinsame Merkmale und Belastungssituationen als Stadteingangsbereiche. Die rein marktgesteuerte Immobilienentwicklung ist hier zu schwach gewesen, so dass mit öffentlicher Förderung Entwicklungsimpulse ausgelöst werden sollen. Der Erfolg der bisherigen Sicherungsstrategie in den beiden Schwerpunktquartieren Gebäudesicherung erlaubt eine nochmalige Erweiterung des Gebäudesicherungsprogramms. Damit soll kurzfristig das strategische Ziel der Eindämmung des Gebäudeverfalls im gesamten innerstädtischen Stadtumbauraum erreicht werden.

Im Gegensatz zu den bisherigen beiden Schwerpunktquartieren „*Erweitertes Glaucha*“ und „*Am Steintor/ Medizinerviertel*“ ist die Zahl der räumlich konzentriert auftretenden, verfallsbedrohten Immobilien in jedem kleinen Schwerpunkt auf maximal etwa zehn Gebäude begrenzt. Folgende kleinräumliche Schwerpunkte werden für die Gebäudesicherung vorgeschlagen:

1. Stadteingang Merseburger Straße, mittlerer Bereich zwischen Lauchstädter Straße und Huttenstraße,
2. Stadteingangsbereich Riebeckplatz/ Obere Leipziger Straße,
3. mittlerer Abschnitt Ludwig-Wucherer-Straße.

e.1.) Stadteingang Merseburger Straße, mittlerer Bereich zwischen Lauchstädter Straße und Huttenstraße

Die Merseburger Straße ist eine der markantesten und in ihrem nördlichen Abschnitt am stärksten verkehrsbelasteten, angebauten Hauptverkehrsstraßen. Sie hat als Bundesstraße 91 überörtliche Bedeutung und bildet auf einer Länge von 5,5 km bis heute die einzige direkte Verbindung des Stadtzentrums mit den im südlichen Umland gelegenen Chemiestandorten bei Merseburg. Die Belegung steigert sich von etwa 20.000 Kfz/ 24 h in Ammendorf auf etwa 38.000 Kfz/ 24 h südlich des Riebeckplatzes. Die städtebauliche Situation entlang der Merseburger Straße stellt sich differenziert dar: sanierte und insgesamt funktionierende straßenbegleitende Bebauungen, z. B. im Bereich der Eisenbahnüberführung bis zur Huttenstraße, werden abgelöst von Bereichen, die von starkem Gebäudeverfall und Dysfunktionalität geprägt sind. Es gab in den letzten Jahrzehnten etliche Gebäudeverluste, die zu Brachen geführt haben.

Der Bereich der Merseburger Straße zwischen Lauchstädter Straße und Huttenstraße ist der am stärksten vom Gebäudeverfall gekennzeichnete Teil der Merseburger Straße. Hier wirkt sich der Verfall sehr nachteilig auf die Geschäftsnutzung in diesem Straßenabschnitt und auf die Entwicklung der angrenzenden Quartiere aus. Gewerbetreibende versuchen seit Jahren

gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung der Stadt, eine Aufwertungsstrategie zu entwickeln – bisher leider ohne großen Erfolg. Deshalb wird jetzt als Lösungsversuch das Altbaumanagement mit der Gebäudesicherung vorgeschlagen. In der abgegrenzten Gebietskulisse sind die Gebäude entlang der Merseburger Straße nach der Hauptstraßenregelung förderfähig (Richtlinie aus Beschluss-Nr. V/2011/09497 vom 30.03.2011): die Zuwendung beträgt 60% der zuwendungsfähigen Kosten, maximal 150.000 Euro. Die förderfähigen Gebäude in den einmündenden Straßenbereichen der Lauchstädter Straße und der Huttenstraße sind mit einer Quote von 30% bzw. maximal 75.000 Euro zuwendungsfähig. Der Zeitraum der Förderung wird zunächst bis einschließlich 2015 befristet. Diese knappen Fristen haben sich für die Eigentümermobilisierung als bedeutsam erwiesen.

e.2.) Stadteingang Riebeckplatz/ Obere Leipziger Straße

Die Obere Leipziger Straße ist seit der Wende im Focus der städtischen und planerischen Aufmerksamkeit. Der Funktionsverlust als Geschäftsstraße begründet sich insbesondere aus der erheblich zurückgegangenen Bedeutung des Hauptbahnhofes als Quelle und Ziel starker Fußgängerverkehrsströme zur City. Im Laufe der nächsten Jahre ist weiterer Handlungsbedarf für diesen wichtigen Stadteingang gegeben – nach der Neugestaltung der Leipziger Straße bis 2002, dem Umbau des Riebeckplatzes bis 2006, dem Abriss der Hochhäuser bis 2012. Dazu wird es im direkt an die ehemalige nördliche Hochhausfläche angrenzenden Bereich eine städtebauliche Neuordnung durch das kommunale Wohnungsunternehmen geben. Zur Unterstützung dieses Entwicklungsimpulses soll die Obere Leipziger Straße auf der Südseite bis zum Dormero Hotel Rotes Ross und auf der Nordseite einschließlich der angrenzenden Baublöcke Martinstraße in die Sonderförderung Altbaumanagement/ Gebäudesicherung aufgenommen werden. In diesem Bereich überlagern sich mehrere Entwicklungsprobleme, die sowohl Folge als auch Ursache der unbefriedigenden Gesamtsituation sind:

- Geringer Sanierungsstand, Konzentration von Leerstand und Gebäudeverfall,
- Hohe Fluktuation der Ladennutzung,
- Schwierige Wiedervermietbarkeit von Ladenleerstand.

In der vorgeschlagenen Gebietskulisse sind die Gebäude mit einer Quote von 30% bzw. maximal 75.000 Euro zuwendungsfähig, mit Ausnahme der an die Franckestraße angrenzenden Gebäude (Hauptstraßenregelung: Quote 60%, maximal 150.000 Euro) (Richtlinie aus Beschluss-Nr. V/2011/09497 vom 30.03.2011). Der Zeitraum der Förderung wird zunächst bis einschließlich 2015 befristet.

Weiterhin soll die Entwicklung in der oberen Leipziger Straße durch einzelne Maßnahmen aus dem Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ unterstützt werden, die jedoch nicht Gegenstand dieser Beschlussvorlage sind.

e.3.) Mittlerer Abschnitt Ludwig-Wucherer-Straße

Die Ludwig-Wucherer-Straße läuft als innerstädtische Hauptverkehrsstraße mitten durch den wachstumsstarken nördlichen Gründerzeitgürtel in Halle, vom Steintor zum Reileck. Sie bildet die nördliche Grenze des Stadtumbauraumes Innenstadt. Die städtebauliche Situation entlang der Ludwig-Wucherer-Straße war lange Zeit von starkem Verfall und einzelnen Gebäudeverlusten geprägt. Erst mit deutlicher Verzögerung hat in den letzten Jahren eine städtebaulich erfolgreiche Reaktivierung eingesetzt, die neben der Sanierung von Altbauten auch mit markanten Neubauten verbunden ist (z. B. „Luwinkel“). Im mittleren Bereich der Ludwig-Wucherer-Straße um die zentrale Wohngebietskreuzung „Willy-Lohmann-Straße/ Martha-Brautzsch-Straße“ stockt die städtebauliche Entwicklung jedoch weiterhin. Hier gibt es eine auffällige Häufung von Verfallsimmobilien. Ursächlich für die anhaltende Verfallsituation kann die hohe Verkehrsbelastung an diesem zentralen Kreuzungsbereich sein. Die Gewährung öffentlicher Förderung soll diese Belastungssituation kompensieren und die positiven Entwicklungsimpulse aus dem Umfeld dieses Kreuzungsbereiches verstärken.

Eine Beschränkung der Förderfähigkeit auf die Gebäude an der Südseite der Ludwig-Wucherer-Straße ist städtebaulich nicht begründbar, da der Gebäudezustand auf der Nordseite an dieser zentralen Wohngebietskreuzung ebenfalls teilweise problematisch ist. Zur Herstellung der Förderfähigkeit ist eine Arrondierung des förmlich festgelegten Stadtumbaugebietes „Nördliche Innenstadt“ gemäß §171b BauGB (letzter Beschluss zur Änderung des Fördergebietes Stadtumbau Ost „Nördliche Innenstadt“ V/2012/10391, 25.4.2012) im Bereich des räumlichen Schwerpunktes Gebäudesicherung vorgesehen. Die Größe des Stadtumbaugebietes „Nördliche Innenstadt“ steigt durch die Erweiterung geringfügig um 0,6 ha auf 270 ha. In der vorgeschlagenen Gebietskulisse sind die Gebäude entlang der Ludwig-Wucherer-Straße nach der Hauptstraßenregelung förderfähig (Richtlinie aus Beschluss-Nr. V/2011/09497 vom 30.03.2011): die Zuwendung beträgt 60% der zuwendungsfähigen Kosten, maximal 150.000 Euro. Die förderfähigen Gebäude in den einmündenden Straßenbereichen sind mit einer Quote von 30% bzw. maximal 75.000 Euro zuwendungsfähig. Der Zeitraum der Förderung wird zunächst bis einschließlich 2015 befristet.

f.) Förderfähigkeit Einzelgebäude sowie Einzelfallregelungen Zuwendungshöhe

Der Stadtratsbeschluss vom 25.04.2012 (Beschluss-Nr. V/2012/10399) hat die Förderfähigkeit der Einzelgebäude der Roten Liste „Besonders gefährdeter Baudenkmale von herausragender kulturhistorischer und städtebaulicher Bedeutung“ außerhalb der Schwerpunktbereiche bis Ende 2014 befristet. Von diesen sechs Gebäuden deutet sich für das städtische Gebäude „An der Schwemme 1“ eine Sicherungslösung an:

Zusätzlich zu diesen förderfähigen Einzelgebäuden der Roten Liste im Stadtumbauraum soll eine Fördermöglichkeit ausnahmsweise für weitere, städtebaulich besonders wichtige Gebäude in einem fortgeschrittenen Verfallszustand außerhalb der festgelegten Schwerpunktbereiche eingeräumt werden, da diese Ruinen ihre Nachbarschaft erheblich schädigen. Diese besondere Förderfähigkeit der Einzelgebäude beruht auf einer Gesamteinschätzung der Situation der Immobilie, der im Wesentlichen folgende Kriterien zugrunde liegen:

- besonderer städtebaulicher Wert, z. B. als Eckgebäude, in Stadteingangsbereichen, an Hauptverkehrsstraßen, im geschlossenen Blockrand,
- 100% Leerstand,
- erhebliche Gebäudeschäden an Dach und Fassade, d. h. ruinöser Bauzustand mit bereits fehlenden Bauteilen, evtl. eingebrochenen Decken usw.

Die Höhe der Zuwendung wird gegenüber den festgelegten Schwerpunktbereichen Gebäudesicherung wegen der Priorität der Quartierssicherung begrenzt auf 20% der zuwendungsfähigen Kosten, maximal 50.000 Euro. Bei Einzelgebäuden an stark belasteten Hauptverkehrsstraßen (siehe die in Anlage 1 benannten Hauptverkehrsstraßen, basierend auf dem Stadtratsbeschluss V/2011/09497 vom 30.03.2011 und der mit dem vorliegenden Beschluss vorgenommenen Erweiterung) beträgt die Zuwendung 40% der zuwendungsfähigen Kosten, maximal 100.000 Euro.

Für alle förderfähigen Einzelgebäude außerhalb der Förderquartiere wird der Zeitraum für die Gewährung von Sicherungsmitteln bis einschließlich 2015 verlängert.

f.1.) Einzelfallregelung für Gebäude „An der Schwemme 1“

Die ehemalige Schwemme-Brauerei ist eine bauliche Anlage, die aus zwei separaten Gebäuden besteht. Das eigentliche Produktionsgebäude mit der Hausnummer 1 ist älteren, barocken Ursprungs und im städtischen Besitz. Die Schwemme erweist sich als das zentrale Gebäude für die Weiterentwicklung des REDIS Kreativquartiers um den Salzgrafenplatz. Sie eignet sich ideal als kreativer Ort, der von den Interessenten der Kreativwirtschaft nach eigenen Anforderungen selbst gestaltet werden kann und dabei – das ist für bestimmte Segmente der Kreativwirtschaft besonders wichtig – in gewissem Maße unfertig bleibt. Die Kombination mit der Gebäudesicherung – die den Bestand des Gebäudes langfristig sichert,

es aber nicht in den Status einer sanierten Immobilie hebt – ist hierfür sehr gut geeignet. Die Schwemme würde einen Kontrastpunkt zu den großen und etablierten kreativwirtschaftlichen Nutzungen aus dem Medienbereich (Rundfunk, Film, Musik) um den Salzgrafenplatz setzen und ein ergänzendes, belebendes Element der Kunstszene bilden. Die Schwemme war ab Erdgeschoss nicht vom Juni-Hochwasser 2013 betroffen, da das Erdgeschossniveau über einen halben Meter oberhalb des Salzgrafenplatzes liegt.

Inzwischen wurde ein Aktivierungskonzept für das städtische Gebäude An der Schwemme 1 vorgelegt. Dieses sieht eine Verpachtung des Objektes an den Verein „HausHalten Halle e.V.“ vor. Dieser Verein hat sich seit seiner Gründung Ende 2006 als erfolgreiche Zwischennutzungsagentur erwiesen, die z. B. im Gebäude „Goldene Rose“ sehr erfolgreiche Aktivierungsprozesse gemanagt hat. Gebäuderettung und kreativwirtschaftliche Nutzung haben sich dort hervorragend ergänzt, bis hin zur regelmäßigen Nutzung durch die Kulturstiftung des Bundes. Dieses Aktivierungskonzept der Schwemme sieht in Analogie zur Goldenen Rose eine enge Verzahnung aus Gebäudesicherung und kreativwirtschaftlicher Nutzung vor. Die in der Voruntersuchung ermittelten Gesamtkosten der Sicherung betragen etwa 300.000 Euro, was angesichts der Mischbauweise aus Fachwerk und Bruchsteinmauerwerk und des hohen Denkmalwertes angemessen ist. Der Verein „HausHalten Halle e. V.“ wird erhebliche Eigenleistungen in Form von Arbeitsstunden für bestimmte Gewerke erbringen (Abbruch, Ausbau von Bauteilen usw.). Dies senkt die Sicherungskosten für die städtische Immobilie deutlich. Für die städtische Immobilie Schwemme soll die maximale Förderhöhe auf 300.000 Euro bei einer 100% Sicherungsförderung der zuwendungsfähigen Kosten festgelegt werden. Die Schwemme ist nach Realisierung der Sicherungsmaßnahme langfristig im Bestand gesichert und einer kreativwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

g.) tabellarische Übersicht zur Förderung der Gebäudesicherung in den innerstädtischen Stadtumbaugebieten

	2 Schwerpunktquartiere: Am Steintor/ Medizinerviertel, Erweitertes Glaucha	3 kleine räumliche Schwerpunkte: Obere Leipziger Straße, Merseburger Straße, Wuchererstraße	Einzelgebäude der Roten Liste gefährdete Baudenkmale	städtebaulich besonders wichtige Einzelgebäude (Ausnahmeregelung)
Förderquote und max. Förderhöhe: in Wohnstraßen an Hauptverkehrsstraßen	30%, 75.000 € 60%, 150.000 €	30%, 75.000 € 60%, 150.000 €	keine Differenzierung 60%, 150.000 € (Schwemme: 100%, 300.000 €)	20%, 50.000 € 40%, 100.000 €
Förderfrist bis:	Ende 2015 (Böllberger Weg) Bereich südlich der Torstraße: Ende 2014	Ende 2015	Ende 2015	Ende 2015

h.) Prüfung einer Selbstnutzer-Strategie zur Unterstützung der Gebäudesicherung

Die Wohneigentumsförderung ist für die strategische Stadtentwicklung von hoher Bedeutung, da die Stadt Halle eine deutlich unterdurchschnittliche Wohneigentumsquote von ca. 19 % aufweist. Sie liegt damit weit unter dem Durchschnittswert westdeutscher Großstädte mit vergleichbarer Bevölkerungszahl. Wohneigentümer wirken sich als Stabilitätsanker und Engagementressource in den betreffenden Quartieren aus. Insbesondere für die innerstädtische Entwicklung ist die sehr niedrige Selbstnutzerquote in diesen Quartieren von deutlich unter 10% nachteilig. Es gibt gute Beispiele, welche Vorteile die Eigentumbildung in der Innenstadt hat, z. B. aus dem ehemaligen Selbstnutzerprogramm der HWG in Halle und aus dem Leipziger Selbstnutzerprogramm. Es soll kurzfristig geprüft werden, inwieweit eine stärkere Unterstützung der Selbstnutzer im Rahmen der Gebäudesi-

cherung einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung und langfristigen Stabilisierung der innerstädtischen Wohnungsbestände leisten kann und wie dies umgesetzt werden kann.

i.) Familienverträglichkeitsprüfung

Die Familienverträglichkeitsprüfung wurde im Rahmen des Jour Fixe am 09.02.2011 durchgeführt. Das Gebäudesicherungsprogramm bzw. aktuell dessen Erweiterungen werden als familienverträglich beurteilt, da es ein wichtiger Beitrag zur Gesundung der Wohnquartiere ist. Der Wohnwert für Familien erhöht sich.

j.) Pro und Contra

Pro:

Das Gebäudesicherungsprogramm hat im ersten Schwerpunktquartier Glaucha einen bundesweit beachteten Entwicklungsschub ausgelöst und ein Grunddefizit des Quartiers abgebaut: den Sanierungsstau und Verfallszustand der Gebäude. Die gesicherten und sanierten Gebäude sind voll vermietet. Die Wohnzufriedenheit ist sehr hoch. In der Bilanz gibt es nur noch wenige, vom Verfall bedrohte Gebäude in Glaucha. Diese sind keine Gefährdung der weiteren Quartiersentwicklung mehr.

Dieser erfolgreiche Ansatz des Altbaumanagements und der Gebäudesicherung soll Schritt für Schritt auf den gesamten Stadtumbauraum Innenstadt ausgeweitet werden, um den Gebäudeverfall aufzuhalten und für benachteiligte Innenstadtquartiere einen Entwicklungsschub auszulösen. Die Fördermittel ohne städtischen Eigenanteil aus dem Programm Stadtbau Ost stehen dafür zur Verfügung.

Die Attraktivität der halleschen Innenstadt wird insgesamt gesteigert.

Es werden kommunale Eigenmittel gespart, die bei einigen ruinösen Gebäuden ohne handlungsfähige Eigentümer für den Abbruch aus Gründen der Gefahrenabwehr eingesetzt werden müssten.

Contra:

Die Fördermittel werden überwiegend für Dritte eingesetzt und nur zum geringen Teil zur Wertsteigerung des kommunalen Immobilienvermögens.

Die kleinteilige Gebäudesicherung erfordert personelle Ressourcen in der Verwaltung.