

## **N i e d e r s c h r i f t**

**der öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Ausschusses für  
Stadtentwicklung am 05.11.2015  
*öffentlich***

---

**Ort:** Stadthaus, Wappensaal,  
Marktplatz 2,  
06108 Halle (Saale),

**Zeit:** 16:32 Uhr bis 19:15 Uhr

**Anwesenheit:** siehe Teilnehmerverzeichnis

### **Anwesend waren:**

Christoph Bernstiel	stellvertretender Ausschussvorsitzender CDU/FDP- Stadtratsfraktion Halle (Saale)
Dr. Michael Lämmerhirt	CDU/FDP-Stadtratsfraktion Halle (Saale)
Ulrich Peinhardt	CDU/FDP-Stadtratsfraktion Halle (Saale) Vertreter für Herrn Schachtschneider
Dr. Ulrike Wünscher	CDU/FDP-Stadtratsfraktion Halle (Saale) Vertreterin für Herrn Sprung
Marcel Kieslich	Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale) Vertreter für Herrn Lange
Sven Knöchel	Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale) Vertreter für Frau Krimmling-Schoeffler
Dr. Bodo Meerheim	Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale)
Gottfried Koehn	SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale)
Johannes Krause	SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) Vertreter für Herrn Hopfgarten
Christian Feigl	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Yvonne Winkler	Fraktion MitBÜRGER für Halle-NEUES FORUM Vertreterin für Frau Dr. Schöps
Lutz Haake	sachkundiger Einwohner
Jana Kozyk	sachkundige Einwohnerin
Matthias Lux	sachkundiger Einwohner
Dirk Neumann	sachkundiger Einwohner
Guido Schwarzendahl	sachkundiger Einwohner

### **Verwaltung**

Uwe Stäglin	Beigeordneter für Stadtentwicklung und Umwelt
Lars Loebner	Fachbereichsleiter Planen
Jenny Dautermann	stellvertretende Protokollführerin

### **Gäste**

Tobias Jacobs	Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte
Dr. Martin Venne	Landschaftsarchitekt Firma PlanRat

Dr. Heinrich Wahlen                      Geschäftsführer Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH

Susann Schult                              Abteilungsleiterin Wohnungswirtschaft Hallesche  
Wohnungsgesellschaft mbH

**Entschuldigt fehlten:**

Anja Krimmling-Schoeffler              Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale)

Andreas Schachtschneider              CDU/FDP-Stadtratsfraktion Halle (Saale)

Michael Sprung                            CDU/FDP-Stadtratsfraktion Halle (Saale)

Hendrik Lange                             Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale)

Klaus Hopfgarten                        SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale)

Dr. Regina Schöps                        Fraktion MitBÜRGER für Halle - NEUES FORUM

Prof. Dr. Reinhold Sackmann          sachkundiger Einwohner

**zu 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit**

---

**Herr Bernstiel** eröffnete die Sitzung und stellte die Ordnungsmäßigkeit der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

**zu 2 Feststellung der Tagesordnung**

---

**Herr Bernstiel** informierte, dass der Tagesordnungspunkt

4.4. Vorstellung des Arbeitsstandes zur Friedhofskonzeption

vor dem Tagesordnungspunkt

4.3. Vorstellung und Entwicklung Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

behandelt wird.

Im Weiteren verwies er auf vorliegenden Dringlichkeitsantrag

Antrag der CDU/FDP-Fraktion zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels  
Vorlage: VI/2015/01296

und bat um Abstimmung zur Aufnahme der Dringlichkeit auf die Tagesordnung.

**Abstimmungsergebnis: zugestimmt  
2/3 Mehrheit**

Weitere Anmerkungen zur Tagesordnung gab es nicht, so dass **Herr Bernstiel** um Abstimmung bat.

**Abstimmungsergebnis der so geänderten TO: einstimmig zugestimmt**

Folgende geänderte Tagesordnung wurde festgestellt:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit
2. Feststellung der Tagesordnung
3. Genehmigung der Niederschrift
4. Diskussionsbeiträge
- 4.1. Vorstellung der Ergebnisse der Wohnbauflächenanalyse



## zu 4      **Diskussionsbeiträge**

---

### zu 4.1      **Vorstellung der Ergebnisse der Wohnbauflächenanalyse**

---

*Anmerkung: Die Präsentation ist im Session hinterlegt.*

**Herr Jacobs** stellte das Ergebnis der Analyse zu Wohnbauflächenpotentialen für Halle (Saale) anhand einer Präsentation vor. Er schilderte die Bewertung der Wohnbauflächen, Bedarfe, Zahlen und Fakten, sowie eine Flächenbilanz.

**Herr Feigl** fragte, in wie weit strategische Weitsichten betrachtet wurden.

**Herr Stäglich** sagte, dass die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes für die strategische Stadtentwicklung sowohl für das ISEK als auch für den sich anschließenden FNP notwendig ist.

**Herr Jacobs** wie darauf hin, dass in der Analyse die Eignung der Flächen bewertet wurde. Die Entscheidung darüber, welche Flächen tatsächlich im FNP dargestellt bzw. entwickelt werden, trifft die Stadt.

**Herr Meerheim** fragte, wie schnell Flächen aktiviert werden können.

**Herr Jacobs** antwortete, dass nur neu Wohnbauflächen betrachtet wurden, deren Entwicklung nichts Grundsätzliches entgegensteht.

**Herr Meerheim** sagte, dass der Trend Richtung Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen geht.

**Herr Jacobs** sagte, dass in der Analyse Flächen auf ihre Eignung bewertet wurden. Dies schließt eine Bebauung mit kompakteren Wohnformen ein, z. B. Stadthäuser und Stadtvillen. Gefragt sind integrierte Lagen mit dichter Bebauung und kleineren Grundstücken. Derzeit ist das Problem, dass Eigentumswohnungen häufiger als Mietwohnungen in den Markt zurückgeführt werden.

### zu 4.2      **Information zum ISEK-Sachstand**

---

*Anmerkung: Die Präsentation ist im Session hinterlegt*

**Herr Stäglich** gab eine Information zum ISEK- Sachstand.

### zu 4.4      **Vorstellung des Arbeitsstandes zur Friedhofskonzeption**

---

*Anmerkung: Die Präsentation ist im Session hinterlegt.*

**Herr Dr. Venne** stellte den Arbeitsstand der Friedhofskonzeption vor. Er ging auf die Problematik, Aufgabenstellung, Ziele und Lösungsansätze, Leistungsschritte, die ersten Analyseergebnisse und den Ausblick ein.

**Herr Krause** fragte, ob Flächenverringerungen und Schließungen von Friedhöfen geplant sind.

**Herr Stäglin** sagte, dass bisher noch nichts konkret festgelegt ist.

**Herr Peinhardt** fragte, ob alte Erdgräber auch als Forst umgenutzt werden können.

**Herr Dr. Venne** sagte, dass dies möglich ist und auch unbedingt gemacht werden sollte.

**Herr Stäglin** sagte, dass der Ansatz „Friedwald“ von einer natürlichen Umgebung ausgeht und nicht von einem mit Zäunen eingefassten Friedhof. Dies ist bei dem Ansatz der Unterschied zu den Baumbestattungen, die schon möglich sind.

### **zu 4.3 Vorstellung und Entwicklung Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes**

---

*Anmerkung: Die Präsentation ist im Session hinterlegt.*

**Herr Loebner** stellte die Entwicklung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vor. Er ging auf die Umsatzentwicklung, die Wettbewerbssituation, die Kaufkraftentwicklung, Ziele und Konzepte ein.

**Herr Krause** fragte, ob es Anpassungen beim öffentlichen Personen Nahverkehr geben muss.

**Herr Loebner** sagte, dass nur Standorte gewählt wurden, die schon über eine Anbindung verfügen.

### **zu 5 Beschlussvorlagen**

---

Es lagen keine Beschlussvorlagen vor.

### **zu 6 Anträge von Fraktionen und Stadträten**

---

#### **zu 6.1 Anfrage der Stadträtin Dr. Regina Schöps (NEUES FORUM) zu sozialverträglichem Wohnen in der Stadt Halle (Saale) Vorlage: VI/2015/00915**

---

Die Antwort der Verwaltung wurde zur Kenntnis genommen.

#### **zu 6.2 Antrag der Fraktion DIE LINKE/ Die PARTEI im Stadtrat Halle (Saale) zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Gebiet um die ehemalige Eissporthalle**

Der Antragsteller bat um Vertagung des Antrags.

**Abstimmungsergebnis:** vertagt

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur Stadtratssitzung Dezember 2015 ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Gebiet zwischen dem Gimritzer Damm und dem neu zu errichtenden Deich entlang der Wilden Saale/ Elisabeth-Saale einzuleiten.

2. Sämtliche Flächen in diesem Gebiet mit der Zweckbindung „Erholungseinrichtungen, Kultur und Sport“ sowie „Erholungseinrichtungen, Freizeiteinrichtungen, Sporteinrichtungen“ sind in „Grünflächen mit Versorgungsfunktion“ umzuwandeln.

**zu 6.3 Antrag der SPD-Fraktion, der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Fraktion DIE LINKE/Die PARTEI zur sozialen Wohnraumversorgung in der halleschen Innenstadt**  
**Vorlage: VI/2015/00999**

---

*Anmerkung: Die Präsentation ist im Session hinterlegt.*

**Herr Dr. Wahlen** und **Frau Schult** führten in das Thema ein. Dabei gingen sie mithilfe einer Präsentation auf Zahlen und Fakten ein.

**Herr Krause** fragte, was die Hallesche Wohnungsgesellschaft (HWG) zur Erhaltung der Sozialraumversorgung plant wenn die Bindung 2020 ausläuft.

**Herr Peinhardt** fragte, wie viele Wohnungen unter 5 Euro von KdU Empfängern genutzt werden.

**Frau Schult** sagte, dass 15 % der Mieterschaft KdU Empfänger sind. Damit gibt es ein Überangebot solcher Wohnungen.

**Herr Knöchel** fragte wie viele Mieter nach der Sanierung des Schülershof aufgrund der gestiegenen Kosten umziehen mussten. Wie viele davon waren Leistungsempfänger.

**Herr Peinhardt** fragte wie viele Wohnungen noch mit Mietbindung belegt sind.

**Frau Schult** sagte, dass in der Innenstadt keine Mietpreisbindungen vorhanden sind. Der größte Bestand mit Belegungsbindungen ist in der Südstadt. Im Medizinerviertel gibt es noch Mietpreisbindungen.

**Herr Krause** stellte einen Geschäftsordnungsantrag auf Abbruch der Debatte.

**Abstimmungsergebnis Geschäftsordnungsantrag:** mehrheitlich zugestimmt



Im Folgenden bat **Herr Bernstiel** um Abstimmung des Antrages.

**Abstimmungsergebnis:**                    **mehrheitlich zugestimmt**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Oberbürgermeister als Vertreter der Stadt Halle (Saale) in der Gesellschafterversammlung der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) wird beauftragt, den Geschäftsführer anzuweisen, ein Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung in der halleschen Innenstadt zu erarbeiten.
2. Das Konzept ist unter Berücksichtigung folgender Eckpunkte zu erstellen:
  - a. Personengruppen mit Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein nach Wohnraumförderungsgesetz sowie Bezieher von KdU erhalten durch den Einsatz von subjektbezogenen, flexiblen Mietpreis- und Belegungsbindungen die Möglichkeit, Wohnungen in Beständen der HWG in den Stadtteilen „Altstadt“, „Nördliche Innenstadt“, „Südliche Innenstadt“ und „Paulusviertel“ anzumieten.
  - b. Zur Finanzierung ist durch die HWG ein Sozialfonds einzurichten, der einen angemessenen Umfang von vergünstigtem Wohnraum gewährleistet. Im ersten Jahr sind hierfür zunächst 100.000 Euro einzustellen.
  - c. Auf Basis der durch den Sozialfonds verfügbaren Mittel erarbeitet die HWG eine Zielgröße für einen stabilen Bestand von Wohnungen mit flexibler Mietpreis- und Belegungsbindung in den oben genannten Stadtvierteln.
  - d. Für die im Rahmen des Konzepts belegungsgebundenen Wohnungen wird der Mietpreis pro qm auf eine Brutto-Kaltmiete abgesenkt, die sich z. B. am durch die Stadt bewilligten KdU-Richtwert orientiert. Für den Bindungszeitraum verzichtet die HWG auf Mieterhöhungen und begrenzt sie nach dessen Ablauf in einer festzulegenden Übergangsfrist.
  - e. Die individuelle Notwendigkeit der Mietpreis- und Belegungsbindung ist nach einem festzulegenden Intervall zu prüfen und Berechtigungen sind gegebenenfalls fortzuschreiben oder aufzuheben.
  - f. Die HWG erarbeitet gemeinsam mit der Stadtverwaltung eine koordinierte Vorgehensweise, auf deren Basis eine zielgruppengerechte Information und Vermittlung von Wohnungen an berechnigte Personen stattfinden kann.
  - g. Die Wirkung des Gesamtkonzeptes ist jährlich zu evaluieren.
3. Das erarbeitete Konzept ist dem Stadtrat bis zur Sitzung am 16.12.2015 vorzulegen und vor seiner Umsetzung erneut durch die Gesellschafterversammlung zu beschließen.

**zu 6.4     Antrag der SPD-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/ Die GRÜNEN sowie der Fraktion DIE LINKE/Die PARTEI zur Erarbeitung eines wohnungspolitischen Konzeptes für die Stadt Halle (Saale)  
Vorlage: VI/2015/01235**

---

Die Antragsteller erklärten die Übernahme des Änderungsantrag des Oberbürgermeisters.

**Abstimmungsergebnis:                  einstimmig zugestimmt nach Änderungen**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, im Dialog mit den städtischen Wohnungsgesellschaften, den privaten Wohnungsunternehmen und weiteren relevanten Akteuren ein wohnungspolitisches Konzept für die Stadt Halle zu erarbeiten, das u. a. Handlungsschwerpunkte und -bedarfe für eine vielfältige und soziale Wohnraumversorgung benennt.  
Im Rahmen der Erarbeitung sollen u. a. folgende Eckpunkte erörtert werden:
  - Die Notwendigkeit einer differenzierten Sanierungspolitik, die unter Maßgabe einer wirtschaftlichen Wohnungspolitik nicht nur auf hochwertige Sanierungen setzt
  - Die Beachtung eines sozialverträglichen Umgangs mit Mietanpassungen, Modernisierungsumlagen etc.
  - Die Berücksichtigung von AsylbewerberInnen und Asylberechtigten als einkommensschwache Haushalte mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt
  - Die Beachtung der Herausforderungen von alters-, behinderten- und familiengerechter sowie energetischer Sanierung
  - Die Notwendigkeit einer vorausschauenden städtischen Flächen- und Liegenschaftspolitik
  - Die Berücksichtigung von sich überlagernden Anforderungen und Zielkonflikten
  - Die Abstimmung des wohnungspolitischen Konzeptes mit den Ergebnissen und Zielen des ISEK, um Wohnungspolitik als Instrument der Stadtentwicklung zu nutzen
  - Die Möglichkeit der Etablierung von Ziel- und Kooperationsvereinbarungen zwischen der Stadt sowie ihren städtischen Beteiligungen und privaten Wohnungsunternehmen
  
2. Das dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegende Konzept ist mit übergeordneten Leitlinien und davon abgeleiteten Instrumenten bzw. Maßnahmen zu untersetzen, welche auf Basis eines andauernden Monitorings regelmäßig evaluiert und gegebenenfalls angepasst oder erweitert werden. Für die Evaluation der Inhalte des Konzeptes wird die Einbindung bzw. Nutzung eines Gremiums zur städtischen Wohnungspolitik, z.B. des „Netzwerks Stadtentwicklung“ angeregt.
  
3. Bei der Erstellung des Konzeptes ist das Instrument der flexiblen Mietpreis- und Belegungsbindung zu berücksichtigen (siehe Antrag VI/2015/00999).
  
4. Das wohnungspolitische Konzept ist dem Stadtrat zu seiner Sitzung im ~~September 2016~~ **Dezember 2017** zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung ist bei jeder Sitzung über den Fortgang der Erarbeitung zu unterrichten.

- zu 6.4.1 Änderungsantrag des Oberbürgermeisters zum Antrag der SPD-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/ Die GRÜNEN sowie der Fraktion DIE LINKE/Die PARTEI zur Erarbeitung eines wohnungspolitischen Konzeptes für die Stadt Halle (Saale)  
Vorlage: VI/2015/01382**
- 

**Abstimmungsergebnis:** erledigt

**Beschlussvorschlag:**

Der Beschlussvorschlag wird mit folgender Änderung in Punkt 4. bestätigt:

4. Das wohnungspolitische Konzept ist dem Stadtrat zu seiner Sitzung im Dezember 2017 zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung ist bei jeder Sitzung über den Fortgang der Erarbeitung zu unterrichten.

- zu 6.5 Antrag der CDU/FDP-Fraktion zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels  
Vorlage: VI/2015/01296**
- 

**Herr Neumann äußerte** seine Sorge zum jetzigen Zeitpunkt einen Mietspiegel zu erstellen. Derzeit herrschen dynamische Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt. Die Flüchtlingsproblematik ist dabei ein bedeutender Punkt. Sollte ein Mietspiegel erstellt werden, könnte es sein, dass dieser rechtlich nicht sicher ist, da er nur eine Momentaufnahme der derzeitigen Situation darstellt. Bei den Kosten von 250.000 Euro bis 300.000 Euro für einen Mietspiegel sollte dieser viele Jahre genutzt werden können. **Herr Neumann** gab an, dass der Deutsche Mieterbund diese Meinung teilt

**Herr Stäglich** sagte, dass die Stadtverwaltung ebenso ein großes Interesse an einem neuen qualifizierten Mietspiegel hat. In 2016/2017 sollten die Kosten und der rechtliche Rahmen geprüft werden. Die Verwaltung geht dabei von der Übernahme der Kosten durch die Wohnungswirtschaft aus.

**Herr Schwarzendahl** verwies darauf, dass der Mietspiegel laut Gesetz durch die Kommune zu erstellen ist. Demnach ist eine Vollfinanzierung durch die Wohnungswirtschaft problematisch.

**Herr Bernstiel** vertagte den Antrag im Namen der Fraktion bis zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung.

**Abstimmungsergebnis:** vertagt

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d BGB für die Stadt Halle (Saale) zu erstellen.

- zu 7 schriftliche Anfragen von Fraktionen und Stadträten**
-

Es lagen keine schriftlichen Anfragen von Fraktionen und Stadträten vor.

## zu 8      **Mitteilungen**

---

**Herr Stäglin** informierte darüber, dass es für die Vorlage im Planungsausschuss zum Thema Grundsatzbeschluss Scheiben noch ein Austauschblatt zum Text geben wird.

## zu 9      **Beantwortung von mündlichen Anfragen**

---

**Herr Feigl** fragte, wieso die Vorlage zum Grundsatzbeschluss Scheiben nicht im Ausschuss für Stadtentwicklung thematisiert wird.

**Herr Stäglin** sagte, dass das Thema in zwei Diskussionsbeiträgen behandelt wurde.

**Herr Peinhardt** stellte eine Frage vom Bürgerverein Stadtgestaltung Halle. Ist es möglich bei der Rahmenplanung des Stadtbahnprogrammes in dem Bereich zwischen Riebeckplatz und Merseburger Straße die Versorgungsinfrastruktur so zu legen, dass gegebenenfalls die Straßenbahn als Tunnel ausgeführt werden könnte.

**Herr Stäglin** sagte, dass eine U-Bahn als Zielsetzung nicht geplant ist. Das Thema wurde auch schon mit dem Vertreter des Bürgervereins diskutiert.

## zu 10     **Anregungen**

---

Es gab keine Anregungen.

**Herr Bernstiel** beendete die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung.

---

Christoph Bernstiel  
stellvertretender Ausschussvorsitzender

---

Jenny Dautermann  
stellvertretende Protokollführerin