



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

**der öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Ausschusses für  
Stadtentwicklung am 05.06.2018**

***öffentlich***

---

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

**Zeit:** 16:30 Uhr bis 17:43 Uhr

**Anwesenheit:** siehe Teilnehmerverzeichnis

**Anwesend waren:**

Anja Krimmling-Schoeffler

Dirk Gernhardt  
Dr. Bodo Meerheim  
Klaus Hopfgarten  
Gottfried Koehn  
Christian Feigl  
Dr. Regina Schöps

Ausschussvorsitzende  
Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale)  
Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale)  
Fraktion DIE LINKE im Stadtrat Halle (Saale)  
SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale)  
SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale)  
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
Fraktion MitBÜRGER für Halle - NEUES FORUM

**Verwaltung**

Uwe Stäglin  
Lars Loebner

Beigeordneter Stadtentwicklung und Umwelt  
Leiter Fachbereich Planen

Lutz Haake  
Matthias Lux  
Prof. Dr. Reinhold Sackmann  
Uta Rylke

sachkundiger Einwohner  
sachkundiger Einwohner  
sachkundiger Einwohner  
Stellv. Protokollführerin

**Entschuldigt fehlten:**

Christoph Bernstiel  
Dr. Michael Lämmerhirt  
Andreas Schachtschneider  
Michael Sprung  
Jana Kozyk  
Dirk Neumann  
Guido Schwarzendahl

CDU/FDP-Stadtratsfraktion Halle (Saale)  
CDU/FDP-Stadtratsfraktion Halle (Saale)  
CDU/FDP-Stadtratsfraktion Halle (Saale)  
CDU/FDP-Stadtratsfraktion Halle (Saale)  
sachkundige Einwohnerin  
sachkundiger Einwohner  
sachkundiger Einwohner

## zu Einwohnerfragestunde

---

Es waren keine Einwohner/-innen zur Fragestunde erschienen.

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

---

Die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung wurde von **Frau Krimmling-Schoeffler** eröffnet.

Sie stellte die Ordnungsmäßigkeit der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

## zu 2 Feststellung der Tagesordnung

---

**Frau Krimmling-Schoeffler** sprach an, dass ein fraktionsübergreifender Dringlichkeitsantrag vorliegt, über dessen Aufnahme in die Tagesordnung entschieden werden muss. Es handelt sich hierbei um:

Antrag der Fraktionen MitBÜRGER für Halle – NEUES FORUM, DIE LINKE, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und CDU/FDP zum Verkauf kommunaler Flächen am Riebeckplatz  
Vorlage: VI/2018/04085

Da **Frau Krimmling-Schoeffler** feststellte, dass die für die Aufnahme der Dringlichkeit erforderliche 2/3 Mehrheit nicht gegeben war (7 anwesende Stadträt/-innen), wurden durch Frau Dr. Schöps und Herrn Koehn formale Rückfragen hierzu gestellt. Frau Krimmling-Schoeffler verwies auf die Geschäftsordnung des Stadtrates und seiner Ausschüsse, hier § 2 Absatz 2 „.....sofern 2/3 der gesetzlichen Mitglieder des Stadtrates zustimmen....“

**Frau Krimmling-Schoeffler** ließ aus formalen Gründen zur Aufnahme der Dringlichkeit in die Tagesordnung abstimmen.

**Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen**

Die erforderliche 2/3 Mehrheit zur Aufnahme in die Tagesordnung war damit nicht gegeben, es wären 8 Stimmen erforderlich gewesen.

**Frau Krimmling-Schoeffler** rief zur Abstimmung der Tagesordnung auf.

**Abstimmungsergebnis sachkundige Einwohner/-innen: einstimmig zugestimmt**

**Abstimmungsergebnis Stadträt/-innen: einstimmig zugestimmt**

Somit wurde folgende Tagesordnung festgestellt:

2.1.1 Antrag der Fraktionen MitBÜRGER für Halle – NEUES FORUM, DIE LINKE, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und CDU/FDP zum Verkauf kommunaler Flächen am Riebeckplatz

Vorlage: VI/2018/04085

3. Entscheidung über Einwendungen gegen die Niederschrift vom 26.04.2018
4. Beschlussvorlagen
  - 4.1. Wohnungspolitisches Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale)  
Vorlage: VI/2018/03767
    - 4.1.1 Änderungsantrag der Fraktion MitBÜRGER für Halle – NEUES FORUM zur Beschlussvorlage Wohnungspolitisches Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale)  
Vorlage: VI/2018/04029
    - 4.1.2 Änderungsantrag der Fraktionen DIE LINKE, SPD, CDU/FDP sowie der sachkundigen Einwohner\*innen Guido Schwarzendahl, Jana Kozyk, Matthias Lux und Dirk Neumann zum wohnungspolitischen Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale) Vorlage: VI/2018/03767  
Vorlage: VI/2018/04035
5. Anträge von Fraktionen und Stadträten
6. schriftliche Anfragen von Fraktionen und Stadträten
7. Mitteilungen
8. Beantwortung von mündlichen Anfragen
9. Anregungen

### **zu 3 Entscheidung über Einwendungen gegen die Niederschrift vom 26.04.2018**

---

Es gab keine Einwände gegen die Niederschrift vom 26.04.2018

### **zu 4 Beschlussvorlagen**

---

#### **zu 4.1 Wohnungspolitisches Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale) Vorlage: VI/2018/03767**

---

##### **zu 4.1.1 Änderungsantrag der Fraktion MitBÜRGER für Halle – NEUES FORUM zur Beschlussvorlage Wohnungspolitisches Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale) Vorlage: VI/2018/04029**

---

##### **zu 4.1.1.1 Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE zum Änderungsantrag der Fraktion MitBÜRGER für Halle - NEUES FORUM zur BV Wohnungspolitisches Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale) (VI/2018/03767) - VI/2018/04029**

zu 4.1.2 **Änderungsantrag der Fraktionen DIE LINKE, SPD, CDU/FDP sowie der sachkundigen Einwohner\*innen Guido Schwarzendahl, Jana Kozyk, Matthias Lux und Dirk Neumann zum wohnungspolitischen Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale) Vorlage: VI/2018/03767**  
Vorlage: VI/2018/04035

---

zu 4.1.1 **Änderungsantrag der Fraktion MitBÜRGER für Halle – NEUES FORUM zur Beschlussvorlage Wohnungspolitisches Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale)**  
Vorlage: VI/2018/04029

---

**Frau Dr. Schöps** sprach an, dass sie den unter TOP 4.1.1 stehenden Änderungsantrag bereits in der Sitzung am 26.04.18 vorgestellt hatte. Sie sprach an, dass dieser Änderungsantrag auf Grund der Anregungen von Herrn Stäglin geringfügig modifiziert worden ist und erläuterte das Anliegen dieses Änderungsantrages.

**Herr Gernhardt** sprach an, dass es eine Stellungnahme der sachkundigen Einwohner/-innen zu dem Änderungsantrag gab.

Es wurde durch Frau Dr. Schöps und weitere Mitglieder angesprochen, dass ihnen diese genannte Stellungnahme nicht bekannt ist.

**Herr Haake** äußerte sich kurz zu dieser erwähnten Stellungnahme von Frau Kozyk, Herrn Neumann, Herrn Schwarzendahl und ihm, da diese die Ansprechpartner aus den Wohnungsgenossenschaften sind.

Sie sind der Auffassung, dass man diesem Änderungsantrag nicht zustimmen kann, weil Modernisierungen in der Regel – was für die organisierte Wohnungswirtschaft gilt – sich nicht nach der Höhe der Rendite richtet, sondern danach, dass sich das Projekt insgesamt wirtschaftlich darstellt. Wenn eine Kappungsgrenze eingeführt werden soll – die auch mit anderen Kappungsgrenzen, u. a. der Landesförderung (Aufzugsprogramm) kollidieren, dann würde das bedeuten, dass die Stadt sich verpflichten müsste, die unrentierlichen Kosten „weg zu fördern“. Ansonsten gäbe es eine Quersubventionierung innerhalb des Unternehmens, da dürfen Genossenschaften nicht mitmachen. Sie sind in erster Linie ihren Mitgliedern verpflichtet.

Deswegen ist nicht nachvollziehbar, wie dann - auch unter dem Erwartungsdruck der Politik – noch energetisch saniert und Barrierefreiheit geschaffen werden soll. Die Wohnungsgenossenschaften haben in ihren Satzungen ohnehin stehen, dass diese verpflichtet sind, für eine soziale Wohnraumversorgung zu sorgen. Dies wurde in der Stellungnahme deutlich gemacht.

**Frau Dr. Schöps** verwies auf den Wortlaut der beantragten Ergänzung. Es ist ein Auftrag an die Stadtverwaltung, dass diese im Rahmen ihrer Möglichkeit, gegenüber den Trägern von Neubau- und Modernisierungsvorhaben diese Erwartungshaltung der Stadt kommuniziert.

**Herr Haake** erwiderte, dass aber die Möglichkeit gegeben werden muss, dass eine Erwartung auch erfüllt werden kann. Wenn mit Jemandem verhandelt wird, muss doch diesem auch etwas angeboten werden können. Es kann nicht von Investoren, egal welcher Rechtsform, verlangt werden, dass diese einer Erwartungshaltung näher treten, wenn diese

im Zweifel nur wirtschaftliche Verluste haben und die Verwaltung viel Zeit investiert, um dann zu hören, dass dies nicht gemacht werden kann.

**Herr Gernhardt** sprach an, dass deswegen in seiner Fraktion, die den Änderungsantrag der sachkundigen Einwohner/-innen unterstützt, die Überlegung besteht, diesen eventuell zu ergänzen um den Punkt: dass die 20% höher als die Kosten der Unterkunft (KdU), insbesondere bei Vergaben kommunaler Grundstücke und bei öffentlich geförderten Bau- und Sanierungsleistungen bzw. bei der Vergabe von Erbbaupachtverträgen erfolgen soll, weil das Punkte sind, bei denen öffentliche Mittel an Investoren gehen oder diese einen finanziellen Vorteil haben.

**Frau Dr. Schöps** nahm Stellung dazu. Das zu beschließende Wohnungspolitische Konzept ist das Konzept der Stadt und wenn Erwartungen als wünschenswert von und für die Stadt aufgenommen werden, ist es ihrer Ansicht nicht so, dass das gesamte Instrumentarium durch deklamiert werden muss, da sich das ja an anderen Stellen in diesem Konzept wiederfindet.

Es soll die Erwartungshaltung kommuniziert werden und wenn dies aus guten Gründen mal nicht erfolgt und umgesetzt werden kann und dies den Stadträten entsprechend vermittelt wird, ist dies in Ordnung.

**Herr Stäglin** begrüßte die inhaltliche Diskussion um den Änderungsantrag und das geschaut wird, wie ein Wunsch auch umsetzbar sein kann. Er sprach an, dass er den von Herrn Gernhardt vorgebrachten Änderungsantrag so versteht, dass dieser ein Instrument, wie die Maßnahme für die Anwendung der Punkte eingesetzt wird, bei denen die Stadt selbst Akteur ist und nicht nur Genehmigungsbehörde. Die von dem Vertreter der Wohnungswirtschaft vorgetragene Sorge ist ihm verständlich.

**Frau Dr. Schöps** erklärte, dass sie sich aufgrund dieser mündlichen Vorschläge und ohne Absprache mit ihrer Fraktion nicht in der Lage sieht, hier eine Änderungsvariante ihres Änderungsantrages vorzuschlagen. Die Stellungnahme der vier sachkundigen Einwohner/-innen liegt ihr ebenfalls nicht schriftlich vor. Sie regte an, einen Änderungsantrag zum Änderungsantrag zu machen, da diese Möglichkeit gegeben ist.

Sie plädierte dafür, heute über den Änderungsantrag ihrer Fraktion abzustimmen und bis zum Stadtrat bei Bedarf noch Möglichkeiten für Änderungen zu nutzen.

**Frau Krimmling-Schoeffler** plädierte ebenfalls für eine Abstimmung in der heutigen Sitzung.

**Herr Dr. Meerheim** verschriftlichte den vorgeschlagenen Änderungsantrag zum Änderungsantrag der Fraktion MITBÜRGER für Halle – NEUES FORUM und reichte diesen an die Vorsitzende, sodass **Frau Krimmling-Schoeffler** den gewünschten Änderungspassus verlas, welcher dann nach kurzer Diskussion nochmals angepasst wurde.

**Frau Krimmling-Schoeffler** verlas nochmals den Änderungsantrag zum Änderungsantrag und rief zuerst den TOP 4.1.1.1 zur Abstimmung auf.

**Abstimmungsergebnis sachkundige Einwohner/-innen:** einstimmig abgelehnt

**Abstimmungsergebnis Stadtrat/-innen:** mehrheitlich zugestimmt

**Frau Krimmling-Schoeffler** rief zur Abstimmung des TOP 4.1.1. auf.

**Abstimmungsergebnis sachkundige Einwohner/-innen:** einstimmig abgelehnt

**Abstimmungsergebnis Stadträt/-innen:** mehrheitlich zugestimmt

**Frau Krimmling-Schoeffler** fragte, ob es zu dem unter dem TOP 4.1.2 stehenden Änderungsantrag noch Redebedarf gibt.

**Herr Lux** wies darauf hin, dass Herr Schwarzendahl diesen Änderungsantrag in der Sitzung am 26.04.2018 ausführlich erläutert hatte.

**Herr Feigl** sprach an, dass er sich nur an einem Wort stört. Aus ehemals „sollen“ wurde jetzt „können“ gemacht und deswegen beantragte er, dass zu dem Anstrich 1 getrennt abgestimmt wird. Er warb dafür, den Begriff nicht zu sehr aufzuweichen.

**Herr Lux** versuchte zu reproduzieren, was Herr Schwarzendahl beim letzten Mal gesagt hatte. Dieser Absatz richtet sich an die Wohnungsgenossenschaften und diese haben erhebliche Bedenken geäußert, dass ein „Sollen“ mit dem Genossenschaftsrecht kollidiert. Also das die Genossenschaften keinerlei Möglichkeiten haben, dem nachzukommen und deshalb war aus dem „sollen“ ein „können“ formuliert worden.

**Herr Feigl sah** im „sollen“ auch ein Konjunktiv. Er bat bis zur Stadtratssitzung um eine rechtliche Aussage vom Rechtsamt dazu.

Es gab eine kurze Diskussion zu den Begrifflichkeiten „sollen“ und „können“ und „müssen“.

**Herr Lux** machte auf das im April vorgetragene zweite Argument von Herrn Schwarzendahl aufmerksam, das zwischen der Stadt, als Derjenigen, die dieses wohnungspolitische Konzept auf den Weg bringt und den Genossenschaften keinerlei rechtliche Beziehung besteht.

**Frau Dr. Schöps** unterstützte den Vorschlag von Herrn Feigl, eine Aussage des Rechtsamtes zu den beiden Begriffen bis zum Stadtrat einzuholen und damit die rechtlichen Möglichkeiten oder Einschränkungen bei Genossenschaften zu prüfen.

**Herr Dr. Sackmann** sprach an, dass man in „Soll“ und „Muss“ Normen unterscheiden kann. Bei „Muss“ Normen wird man bestraft, wenn man sie nicht einhält. Bei einer „Kann“ Norm wird man gelobt, wenn man diese einhält und bei einer „Soll“ Norm ist die Normalerwartung, dass man es tut.

Er sagte, dass seiner Ansicht nach nur bei „Sollen“ die Erwartung ganz klar ist. Wenn es mit dem Recht kollidiert, ist es relativ einfach, dann ist die Formulierung nicht rechtswirksam.

Durch **Herrn Dr. Meerheim** wurde eine Frage an Herrn Haake gerichtet.

Sie hatten ja vorher in den Ausführungen zu dem anderen Antrag gesagt, dass die Wohnungsgenossenschaften (WG) von Hause aus sowieso laut Satzung für die soziale Wohnraumversorgung verpflichtet wären. Warum stört dann dieser Begriff „Sollen“, wenn Sie aus der Satzung heraus sowieso verpflichtet sind, dann ist ja dieses sollen eigentlich nichts anderes als das, was die Satzung sagt, nämlich verpflichtend.

Durch **Herrn Haake** wurde auf den Adressatenkreis verwiesen. Alles was getan wird, erfolgt im Auftrag der Mitglieder der Wohnungsgesellschaften. Dabei spielt es keine Rolle, in welcher Stadt diese wohnen. Wenn diese Formulierung aber hier erfolgt, muss unterstellt

werden, dass da auch eine Vielzahl von Nichtmitgliedern wohnt. Es kann nur etwas übernommen werden, wenn dies nach der Satzung dem Förderzweck den eigenen Mitglieder zugutekommt.

Er bat zu beachten, dass, selbst wenn ein entsprechender Vertrag mit der Stadt ausgehandelt werden wollte, immer die Zustimmung der Gremienmitglieder und des Aufsichtsrates erfolgen muss.

**Frau Dr. Schöps** sprach an, dass die Wohnungsgenossenschaften Wohnraum an Menschen vermieten, die auch Genossenschaftsmitglied werden wollen, sonst würde man gar keinen Wohnraum erhalten. Damit sind die Mieter gleichfalls auch die Genossenschaftsmitglieder. Sie verstehe das Problem nicht.

**Herr Haake** erwiderte, dass man nicht automatisch Mitglied in einer Wohnungsgenossenschaft wird. Eine Wohnung zu mieten, bedeutet nicht, dass man zwangsweise Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft werden muss. Im Ausnahmefall kann man dies auch als Nichtmitglied tun, wenn die Genossenschaft das zulässt. Bei allen hallischen Wohnungsgenossenschaften ist das sogenannte „Nichtmitgliedergeschäft“ in gewissem Umfang zugelassen.

Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung setzt die zwingende Einhaltung des Förderzwecks voraus. D. h. alles was diskutiert wird, erfolgt nur für den konkreten Wohnungsbestand der konkreten Genossenschaft, anders ist es nicht möglich.

**Herr Stäglin** verwies auf den gesamten Absatz, in welchem Zusammenhang dieses Wort jetzt diskutiert wird. Er las den Originalabsatz dazu vor und wies darauf hin, dass bei einer Beschreibung von Grundlagen eine Diskussion zu „Sollen“ oder „Können“ nicht politisch das Entscheidende sei, sondern, es wird die Situation beschrieben und gesagt, dass es große Akteure gibt, die auch einen Beitrag leisten können, deswegen sollte man dieses eine Wort nicht überbewerten.

Denn im Weiteren steht „welche Maßnahmen ergriffen werden könnten“. Und dann muss jeweils seitens der Stadt verhandelt werden. An der Stelle, wo es konkret wird, steht also schon „könnten“.

**Herr Stäglin** appellierte bezüglich der Formulierung, dass es sich um eine Zustandsbeschreibung handelt. Aus dem Anspruch heraus – bezogen auf die Mitglieder kann man „sollen“ sagen, aber von dem Impuls, den Genossenschaften setzen, „können“ sie diesen Impuls setzen. Hier geht es eher darum, die wichtige Rolle der Genossenschaften zu beschreiben.

**Frau Krimmling-Schoeffler** rief zur Abstimmung des unter dem TOP 4.1.2 stehenden Änderungsantrages, 1. Anstrich, auf:

**Abstimmungsergebnis sachkundige Einwohner/-innen:**

**abgelehnt mit Patt**  
**1 Ja-Stimme**  
**1 Nein-Stimme**  
**1 Enthaltung**

**Abstimmungsergebnis Stadträt/-innen:**

**mehrheitlich zugestimmt**  
**3 Ja-Stimmen**  
**2 Nein-Stimmen**  
**2 Enthaltungen**

**Frau Krimmling-Schoeffler** rief die restlichen Beschlusspunkte in dem Änderungsantrag im Block zur Abstimmung auf.

**Abstimmungsergebnis sachkundige Einwohner/-innen:** einstimmig zugestimmt  
2 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

**Abstimmungsergebnis Stadträt/-innen:** einstimmig zugestimmt  
5 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
2 Enthaltungen

**Frau Krimmling-Schoeffler** rief zur Abstimmung des TOP 4.1, Wohnungspolitisches Konzept mit den zugestimmten Änderungen zur Abstimmung auf.

**Abstimmungsergebnis sachkundige Einwohner/-innen:** einstimmig zugestimmt  
2 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

**Abstimmungsergebnis Stadträt/-innen:** einstimmig zugestimmt

zu 4.1.1 **Änderungsantrag der Fraktion MitBÜRGER für Halle – NEUES FORUM zur Beschlussvorlage Wohnungspolitisches Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale)**  
Vorlage: VI/2018/04029

---

**Abstimmungsergebnis:** zugestimmt nach Änderungen

**Beschlussempfehlung:**

Der Entwurf des Wohnungspolitischen Konzeptes wird im Punkt 4.1. ergänzt um 4.1.3. Beachtung sozialer Verträglichkeit und Diversität bei **größeren** Neubau- und Modernisierungsprojekten

Ziel

Im Dialog mit den Vorhabenträgern (kommunalen Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und privaten Investoren) soll angestrebt werden, im Rahmen von **größeren** Neubau- und Modernisierungsprojekten einen angemessenen Anteil an Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten für Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen, jedoch ohne KdU-Anspruch, bereitzustellen (z.B. Rentner, Studenten, Berufseinsteiger und junge Familien).

Grundlagen

Aufgrund des steigenden Wohnraumbedarfs wirken sich Neubau- und Modernisierungsvorhaben zunehmend auf die Struktur des Wohnungsbestandes, den Wohnungsmarkt und die Durchschnittsmiete in der Stadt Halle aus. Die Stadtverwaltung kann diese Entwicklung beeinflussen, indem sie konkrete Erwartungen kommuniziert

- im Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen oder Konzeptvergaben,
- im Rahmen der vorgesehenen Kooperationsvereinbarungen mit Genossenschaften,

- durch klare Erwartungen an die kommunalen Wohnungsgesellschaften,
- im Rahmen der Beratung und Unterstützung von Investoren bei der Fördermitteleinwerbung
- oder der beabsichtigten Moderation zur Baulückenerschließung.

#### Stand

Während die Selbstverpflichtung der HWG dazu dienen soll, den Bedarf an KdU-gerechtem Wohnraum zu decken, werden Haushalte mit nur geringfügig höherem Einkommen bisher nicht explizit berücksichtigt. In Halle mit einem hohen Anteil an Niedriglohn-Branchen (Call-Center, Logistik) und mit Studenten und Absolventen dreier Hochschulen ist davon auszugehen, dass der Anteil solcher Haushalte nicht gering ist. Eine Nettokaltmiete gemäß KdU-Richtwert plus 20 Prozent entspricht für das Jahr 2017 der Durchschnittsmiete (s. 4.1. „preisgünstiger Wohnraum“) in der Stadt Halle (Saale) und kann als sozialverträglich für solche Bedarfe angesehen werden.

#### Auftrag

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten kommuniziert die Stadtverwaltung gegenüber Trägern von Neubau- und Modernisierungsvorhaben, die mehr als 20 Wohneinheiten umfassen, die klare Erwartungshaltung, dass 20% der Wohneinheiten zu einem Netto-Kaltmietpreis bereitgestellt werden sollen, der die Höhe des jeweils aktuellen KdU-Richtwerts plus 20% nicht übersteigt.

**Dies gilt insbesondere bei Konzeptvergaben, bei öffentlicher Förderung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen bzw. beim Abschluss von Erbbaupachtverträgen mit den Bauträgern.**

zu 4.1.1.1 Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE zum Änderungsantrag der Fraktion MitBÜRGER für Halle - NEUES FORUM zur BV Wohnungspolitisches Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale) (VI/2018/03767) - VI/2018/04029  
Vorlage: VI/2018/04144

---

#### Abstimmungsergebnis:

mehrheitlich zugestimmt

#### Beschlussempfehlung:

Der Entwurf des Wohnungspolitischen Konzeptes 2018 wird im Punkt 4.1 unter Auftrag, nach dem 1. Satz um folgenden Satz ergänzt:

**Dies gilt insbesondere bei Konzeptvergaben, bei öffentlicher Förderung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen bzw. beim Abschluss von Erbbaupachtverträgen mit den Bauträgern.**

zu 4.1.2 Änderungsantrag der Fraktionen DIE LINKE, SPD, CDU/FDP sowie der sachkundigen Einwohner\*innen Guido Schwarzendahl, Jana Kozyk, Matthias Lux und Dirk Neumann zum wohnungspolitischen Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale) Vorlage: VI/2018/03767  
Vorlage: VI/2018/04035

---

#### Abstimmungsergebnis:

zugestimmt mit Änderungen

**Zu Punkt 1 .:**

**mehrheitlich zugestimmt**  
**3 Ja-Stimmen**  
**2 Nein-Stimmen**  
**2 Enthaltungen**

**Blockabstimmung zu  
den Punkten ab 2..**

**einstimmig zugestimmt**  
**5 Ja-Stimmen**  
**0 Nein-Stimmen**  
**1 Enthaltung**

**Beschlussempfehlung:**

Das wohnungspolitische Konzept wird auf der Seite 24 (41.2. Kooperationsvereinbarungen m.it den Wohnungsgesellschaften schließen) wie folgt geändert:

1. 3. Absatz, 2 Satz: Daher können ~~sollen~~ die Wohnungsgenossenschaften dazu beitragen, dass preisgünstiger Wohnraum (...) erhalten wird.
2. 4. Absatz: „Von Seiten der Genossenschaften könnten z.B. folgende Maßnahmen ergriffen werden“,
3. 4. Absatz, erster Anstrich:“ so dass es heißt, wie folgt: „-flexible Mietpreis- und Belegungsbindungen analog dem HWG-Modell für eine bestimmte Anzahl an Wohnungen in bestimmten Quartieren, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten werden“;
4. 5. Absatz, zweiter Anstrich - „Angebot von Grundstücken/Bauland, für die aus Sicht der Genossenschaften konkrete Vorhaben denkbar sind, im Rahmen von Konzeptvergabe.
5. Umformulierung des letzten Satzes auf Seite 24 wie folgt . „Von Seiten der Stadt wird die Vergabe von kommunalen Grundstücken zugunsten genossenschaftlichen Wohnungsbaus als Direktvergabe oder Konzeptvergabe beabsichtigt ~~geprüft~~“.
6. Auf Seite 8 wird unter „Stärken“ ergänzt: - Hoher Fernwärmeversorgungsgrad

**zu 4.1      Wohnungspolitisches      Konzept      2018      der      Stadt      Halle      (Saale)**  
**Vorlage: VI/2018/03767**

---

**Abstimmungsergebnis:**

**zugestimmt mit Änderungen**

**Beschlussempfehlung:**

1. Der Stadtrat beschließt das in der Anlage vorgelegte Wohnungspolitische Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die in Kapitel 4 des Wohnungspolitischen Konzeptes 2018 aufgeführten wohnungspolitischen Maßnahmen umzusetzen und diese in der mittelfristigen Finanz- und Fördermittelplanung zu berücksichtigen. Für einzelne Maßnahmen, die einer weiteren Konkretisierung bedürfen, sind bei Bedarf gesonderte Beschlussvorlagen in den Stadtrat einzubringen.
3. Das Wohnungspolitische Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale) ist mittelfristig zu evaluieren und bei Bedarf fortzuschreiben.

**Der Entwurf des Wohnungspolitischen Konzeptes wird im Punkt 4.1. ergänzt um  
4.1.3. Beachtung sozialer Verträglichkeit und Diversität bei größeren Neubau- und  
Modernisierungsprojekten**

### Ziel

Im Dialog mit den Vorhabenträgern (kommunalen Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und privaten Investoren) soll angestrebt werden, im Rahmen von größeren Neubau- und Modernisierungsprojekten einen angemessenen Anteil an Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten für Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen, jedoch ohne KdU-Anspruch, bereitzustellen (z.B. Rentner, Studenten, Berufseinsteiger und junge Familien).

### Grundlagen

Aufgrund des steigenden Wohnraumbedarfs wirken sich Neubau- und Modernisierungsvorhaben zunehmend auf die Struktur des Wohnungsbestandes, den Wohnungsmarkt und die Durchschnittsmiete in der Stadt Halle aus. Die Stadtverwaltung kann diese Entwicklung beeinflussen, indem sie konkrete Erwartungen kommuniziert

- im Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen oder Konzeptvergaben,
- im Rahmen der vorgesehenen Kooperationsvereinbarungen mit Genossenschaften,
- durch klare Erwartungen an die kommunalen Wohnungsgesellschaften,
- im Rahmen der Beratung und Unterstützung von Investoren bei der Fördermitteleinwerbung
- oder der beabsichtigten Moderation zur Baulückenerschließung.

### Stand

Während die Selbstverpflichtung der HWG dazu dienen soll, den Bedarf an KdU-gerechtem Wohnraum zu decken, werden Haushalte mit nur geringfügig höherem Einkommen bisher nicht explizit berücksichtigt. In Halle mit einem hohen Anteil an Niedriglohn-Branchen (Call-Center, Logistik) und mit Studenten und Absolventen dreier Hochschulen ist davon auszugehen, dass der Anteil solcher Haushalte nicht gering ist. Eine Nettokaltmiete gemäß KdU-Richtwert plus 20 Prozent entspricht für das Jahr 2017 der Durchschnittsmiete (s. 4.1. „preisgünstiger Wohnraum“) in der Stadt Halle (Saale) und kann als sozialverträglich für solche Bedarfe angesehen werden.

### Auftrag

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten kommuniziert die Stadtverwaltung gegenüber Trägern von Neubau- und Modernisierungsvorhaben, die mehr als 20 Wohneinheiten umfassen, die klare Erwartungshaltung, dass 20% der Wohneinheiten zu einem Netto-Kaltnietpreis bereitgestellt werden sollen, der die Höhe des jeweils aktuellen KdU-Richtwerts plus 20% nicht übersteigt.

Dies gilt insbesondere bei Konzeptvergaben, bei öffentlicher Förderung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen bzw. beim Abschluss von Erbbaupachtverträgen mit den Bauträgern.

Das wohnungspolitische Konzept wird auf der Seite 24 (41.2. Kooperationsvereinbarungen mit den Wohnungsgesellschaften schließen) wie folgt geändert:

1. 3. Absatz, 2 Satz: Daher können ~~sollen~~ die Wohnungsgenossenschaften dazu beitragen, dass preisgünstiger Wohnraum (...) erhalten wird.
  2. 4. Absatz: „Von Seiten der Genossenschaften könnten z.B. folgende Maßnahmen ergriffen werden“,
  3. 4. Absatz, erster Anstrich:“ so dass es heißt, wie folgt: „-flexible Mietpreis- und Belegungsbindungen analog dem HWG-Modell für eine bestimmte Anzahl an Wohnungen in bestimmten Quartieren, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten werden“;
  4. 5. Absatz, zweiter Anstrich - „Angebot von Grundstücken/Bauland, für die aus Sicht der Genossenschaften konkrete Vorhaben denkbar sind, im Rahmen von Konzeptvergabe.
  5. Umformulierung des letzten Satzes auf Seite 24 wie folgt . „Von Seiten der Stadt wird die Vergabe von kommunalen Grundstücken zugunsten genossenschaftlichen Wohnungsbaus als Direktvergabe oder Konzeptvergabe beabsichtigt geprüft“.
- Auf Seite 8 wird unter „Stärken“ ergänzt: - Hoher Fernwärmeversorgungsgrad

## zu 5      **Anträge von Fraktionen und Stadträten**

---

Es lagen keine Anträge von Fraktionen und Stadträten vor.

## zu 6      **schriftliche Anfragen von Fraktionen und Stadträten**

---

Es lagen keine schriftlichen Anfragen von Fraktionen und Stadträten vor.

## zu 7      **Mitteilungen**

---

### zu 7.1      **Sachstandsinformation Projektbeantragung Städtebauförderung**

---

**Herr Loebner** informierte anhand einer Präsentation zum Stand der Projektbeantragung Städtebauförderung 2019 – 2023. Die Übersichten zeigen die aus dem Programmjahr 2017 bewilligten Maßnahmen und die zur Beantragung geplanten Maßnahmen für 2018 und 2019.

**Herr Loebner** sprach u. a. an, dass intern Verschiebungen vorgenommen werden mussten. Dies betrifft die Projekte Burgbrücke, am Leipziger Turm 3 und Stadtmuseum.

**Herr Stäglin** wies darauf hin, dass auf Basis der beschlossenen roten Liste gehandelt wird.

**Herr Loebner** sprach an, dass die beantragten Maßnahmen für das Jahr 2018 noch nicht bewilligt sind, da die Haushaltsverhandlungen des Bundes noch nicht abgeschlossen sind. Er erläuterte kurz die einzelnen Maßnahmen, die der Präsentation zu entnehmen sind.

**Herr Stäglin** ergänzte, dass EFRE-Mittel für den Bereich Saline beantragt wurden. EFRE soll im Land Sachsen-Anhalt die Stadtumbaumittel für einzelne Gebiete kofinanzieren. Der Schwerpunkt wurde auf den Bereich Saline/Holzplatz gelegt. Durch die Chance, EFRE-Mittel zum Stadtumbau nehmen zu können, ist weitaus mehr bewegbar. **Herr Loebner** erklärte, dass insgesamt nur noch 7 % Eigenmittel dort notwendig sind.

**Herr Loebner** stellte den Eigenmittelbedarf im Ergebnisplan des Finanzplanes dar.

Es gab keine Wortmeldungen dazu.

### zu 7.2      **Information zum Ergebnis Zukunftsstadt, Phase 2 und Vorbereitung Bewerbung Phase 3**

---

**Herr Stäglin** informierte, dass in der Beigeordnetenkonferenz das Thema: Ergebnis der Zukunftsstadt Phase 2 und die Vorbereitung der Bewerbung Zukunftsstadt Phase 3 behandelt wurde. In Leipzig läuft zwei Tage jetzt ein Forschungskongress, wo auch die Ergebnisse der zweiten Phase vorgestellt werden.

Zu der dritten Phase soll ein Antrag eingereicht werden und aufgrund der Ergebnisse aus der zweiten Phase soll die Konzentration auf das Thema Bildungsschwerpunkt gelegt werden. Das beinhaltet die Themen Leuchtturm, Campus Kastanienallee. Es geht nicht nur um die Vernetzung des Themas Schulen. Am Campus Kastanienallee wird neben Grund- und Gemeinschaftsschule und Gymnasium auch die Förderschule „Schule des Lebens“ inhaltlich einbezogen, auch mit anderen Akteuren.

Es gibt ein klares Bekenntnis, beispielsweise vom Fraunhoferinstitut, sich in das Projekt einzubringen. Der Weinbergcampus soll in die Neustadt „rein wachsen“ und kann hier auch untersetzt werden. Die Beigeordnetenkonferenz hat diesem Ansatz zugestimmt und es werden dann weitere Informationen dazu erfolgen.

### **zu 7.3 Information zur Entwicklung der Wohnungsbauförderung des Landes Sachsen-Anhalt**

---

**Herr Stäglin** informierte, dass dem zuständigen Ministerium MLV geschrieben signalisiert worden ist, dass die Stadt Halle (Saale) fachlich Bedarf sieht, dass es im Land Sachsen-Anhalt zu einer Wohnungsneubauförderung als Zuschussförderung kommt. In der Stadt werden gerade drei Projekte diskutiert. Heide-Nord, Bereich Gesundbrunnen und Nördliche Neustadt würden für eine Neubauförderung infrage kommen. Es wurde um eine frühzeitige Möglichkeit zur Beteiligung bei der Evaluierung der Wohnungsbauförderung im Land gebeten. Sobald eine Antwort vorliegt, wird dazu informiert.

### **zu 7.4 Info zur Broschüre Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2025**

---

**Herr Stäglin** informierte, dass den Mitgliedern heute die Broschüre zum ISEK 2025 vorliegt.

### **zu 8 Beantwortung von mündlichen Anfragen**

---

#### **zu 8.1 Anfrage Herr Feigl zum Baudenkmal Kleine Märkerstraße/Ecke Christian Wolff Straße**

---

**Herr Feigl** fragte zum Bereich Kleine Märkerstraße/Ecke Christian-Wolff-Straße und wollte wissen, inwieweit die Stadt Einfluss auf die denkmalpflegerische Umsetzung in diesem Förderprojekt hat.

**Herr Stäglin** sprach an, dass es einen klaren Prüfablauf für die Umsetzung der Fördermittel gibt. Es gibt Fördervereinbarungen, wonach entsprechend qualifizierte Firmen zu binden sind. Er bat um eine Konkretisierung der Anfrage, um speziell darauf eingehen zu können.

**Herr Feigl** wies darauf hin, dass das Baudenkmal fast nicht mehr vorhanden ist. Im Grunde ist es jetzt ein denkmalgeförderter Neubau, statt die Sanierung des Denkmals. Irgendetwas ist hier im Argen. Deshalb wollte er wissen, ob die Stadt sicherstellen kann, wenn so etwas nicht entsprechend umgesetzt wird, dass die Fördermittel gestoppt werden können.

**Herr Loebner** wies darauf hin, dass nicht nur die Fördervereinbarung eine Rolle spielt, sondern bei diesen Denkmälern auch eine denkmalpflegerische Genehmigung vorliegen muss und dies auch in der Baugenehmigung erfasst ist.

Wenn es Abweichungen gibt, verstößt man gegen das Bauordnungsrecht und das Denkmalrecht und dann muss geschaut werden, welche Konsequenzen hieraus zu der Fördermittelausreichung entstehen. Das kann erst am Ende der Beweisaufnahme und nach Abschluss der Baumaßnahme festgestellt werden. In der unmittelbaren Thematik sind die Denkmalpflegebehörden und das Bauordnungsamt gefragt.

## **zu 8.2      Anfrage Herr Gernhardt zum TOP 7.1 , hier zur Albert-Einstein-Straße**

---

**Herr Gernhardt** fragte zu der unter dem TOP 7.1. gehaltenen Präsentation, hier zur Albert-Einstein-Straße nach. Er hat es so verstanden, dass durch die Scheibensanierung mehr Parkraummöglichkeiten geboten werden müssen und dieser soll erworben oder entwickelt werden, ist das so?

**Herr Loebner** erläuterte, dass bei den vorbereitenden Untersuchungen, welche auch im Stadtrat eingebracht worden sind, man festgestellt hat, dass die Parkraumversorgung und die räumliche und städtebauliche Situation im Bestand ein Problem darstellen. Im Zuge der Aktivierung der Scheiben ist ein Thema das Parken bzw. Stellplatzschaffung. Wenn in den Scheiben auch das Wohnen wieder eine Rolle spielen soll, muss man sich dazu Gedanken machen. Es geht auch um die Zugänglichkeit der Passage von der Albert-Einstein-Straße her.

Es werden gerade dazu Konzepte entwickelt, eine Voraussetzung dafür ist die Verfügungsgewalt über diese Parkhäuser. Es wird überlegt, inwieweit diese aufgestockt werden können oder man sich anderweitig mit der Thematik auseinandersetzt. Es muss eine stadträumliche Aufwertung erfolgen, was auch entsprechende Finanzierungsmittel voraussetzt, wozu es dann zu einer Verständigung kommen muss.

Jetzt wird gerade das Gesamtkonzept erarbeitet und bei der Einbringung dieser Vorlage im Herbst werden vertiefte Vorstellungen dazu erfolgen.

## **zu 9            Anregungen**

---

Es gab keine öffentlichen Anregungen.

**Frau Krimmling-Schoeffler** beendete die öffentliche Sitzung und bat um Herstellung der Nichtöffentlichkeit.

---

Anja Krimmling-Schoeffler  
Ausschussvorsitzende

---

Uta Rylke  
stellv. Protokollführerin