



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/04708**  
Datum: 20.03.2019  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.04.2019	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.04.2019	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Strukturkonzept Stadtteilzentrum Neustadt**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat bestätigt die Aussagen und Ziele des vorliegenden „Strukturkonzept Stadtteilzentrum Neustadt“ als Konkretisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Nr. 3 „Stadtteilzentrum Neustadt“.
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die entsprechenden nächsten Planungsschritte vorzubereiten.

René Rebenstorf  
Beigeordneter

## Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)	2019	17.500,00	1.51108.06 / 6100.5622

\*Es wurde im Jahresabschluss 2018 eine Rückstellung gebildet. Die Inanspruchnahme daraus erfolgt nur im Finanzhaushalt als Auszahlung.

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

## Sachdarstellung und Begründung

### 1. Anlass und Ausgangslage

Der Stadtrat hat am 31.05.2017 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtteilzentrum Neustadt“ beschlossen (Beschlussvorlage: VI/2017/02763). Damit soll eine ausgewogene, städtebauliche und funktionelle Gesamtentwicklung des Zentrums Neustadt gewährleistet werden und die Eigentümer in ihren Sanierungsabsichten unterstützt werden.

Die wesentlichen Sanierungsziele für das Zentrum Neustadt, die ausführlich im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen hergeleitet und ausgeführt werden, sind:

- Erhalt und die Weiterentwicklung des städtebaulichen Ensembles Zentrum Neustadt als baukulturelles Erbe der Moderne und als Wahrzeichen des Stadtteils Neustadt
- Sanierung und Revitalisierung der leerstehenden Hochhausscheiben, verbunden mit einer Instandsetzung, einer energetischer Sanierung und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel
- Etablierung des Zentrum Neustadt als Wohnstandort durch nachhaltige Wiedernutzung der Hochhausscheiben mit Wohnen und mit Gewerbe in den unteren sechs Etagen
- Qualifizierung des Zentrums Neustadt als funktions- und nutzungsgemischtes Stadtteilzentrum mit Ausstrahlungskraft
- Sicherung einer nachhaltigen Funktions- und Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe und Verwaltung im Zentrum Neustadt
- Wahrung und Förderung der sozialen Durchmischung im Stadtteilzentrum Neustadt und im Stadtteil
- Stärkung des Zentrums durch eine Verbesserung der funktionalen und räumlichen Bezüge zum Landschaftspark Weinbergwiesen und dem Bruchsee, dem Technologiepark Weinberg campus und den umliegenden Wohnquartieren
- Reduzierung von städtebaulichen „Rückseiten“ und „Resträumen“ im öffentlichen Raum insbesondere an der Albert-Einstein-Straße und zum Teil „An der Magistrale“ durch Aufwertung
- Neuorganisation und Neukonzeption des ruhenden Verkehrs als notwendige Maßnahme einer Revitalisierung der Hochhausscheiben sowie zur Berücksichtigung der Anforderungen künftiger Nutzer

Das ca. 16 ha große Zentrum wurde ursprünglich mit den zentralen Funktionen als Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich für die Stadt Halle-Neustadt (1990: ca. 90.000 Einwohner) städtebaulich unter den Prinzipien der Moderne der 1960-er Jahre angelegt. Den funktionellen Kern des Zentrums bildeten die nördlichen und südlichen Ausgänge des unterirdischen S-Bahntunnels. Die Neustädter Passage, die sich östlich an die unterirdische S-Bahnstrecke anschließt, wurde zur Entstehungszeit auf die Fußgängerströme ausgerichtet und liegt von der Magistrale abgewandt.

Nach 1990 wurden im Zentrum ein großes Einkaufszentrum mit Kino (Neustadt Centrum), ein Hotel und zwei Parkhäuser errichtet. Der große Platz vor dem Neustadt Centrum (über dem S-Bahntunnel), die Freiflächen der Neustädter Passage und der Frischemarkt zwischen Hochhausscheibe D und E wurden mit Städtebaufördermitteln saniert. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 2010 wurde am östlichen Rand des Zentrums Neustadt ein national beachteter Skatepark gebaut. Mitte der 90er Jahre wurde die Scheibe D saniert und ist seit dem als Büro- und Geschäftshaus genutzt. Ebenfalls in den 1990-er Jahren wurden zwischen den Scheiben B und C sowie C und D zwei Parkhäuser errichtet, um dem zunehmenden Parkdruck zu begegnen.

Zu den fünf Scheiben gibt es aktuell (Ende Dezember 2018) folgenden Sachstand:

- Scheibe A: Baugenehmigung erteilt, Umsetzung gestartet
- Scheibe B: Gespräche mit dem Eigentümer zur Sanierung
- Scheibe C: Baubeginn ist erfolgt
- Scheibe D: Bürogebäude, Sitz des Jobcenters und anderer Büro- und Dienstleistungsnutzungen
- Scheibe E: Gespräche mit dem Eigentümer zur Sanierung

In den Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet wurde im Detail herausgearbeitet, dass die momentane Situation im Gebiet besonders negativ durch die vier leerstehenden Hochhausscheiben und deren Umfeld geprägt ist. Eine vollständige Sanierung und Nutzung aller Scheiben ist daher das wichtigste Ziel des Sanierungsgebietes. Dies bringt einerseits ein großes Potential für das Zentrum sowohl durch das neue Erscheinungsbild als auch durch die künftigen Bewohner/ Nutzer mit sich. Andererseits setzen die Sanierung und Nutzung der Scheiben auch voraus, dass alle Rahmenbedingungen im Zentrum auf die deutlich erhöhte Zahl an Bewohner\*innen und Nutzer\*innen reagieren. Allein die Zahl möglicher neuer Bewohner\*innen liegt im Bereich von ca. 1.000 Personen, die Zahl der Beschäftigten könnte um ca. 500 steigen.

Die Stadt hat daher die Erarbeitung eines Strukturkonzeptes beauftragt, um die weiteren erforderlichen Planungsschritte und die Weiterentwicklung und Konkretisierung der Sanierungsziele festzulegen.

## **2. Erläuterungen zum städtebaulichen Strukturkonzept für das Stadtteilzentrum Neustadt**

Das städtebauliche Strukturkonzept sowie vergrößerte Planzeichnungen für Teilbereiche und perspektivische Darstellungen sind Anlage dieser Vorlage.

Das Strukturkonzept wurde zur Konkretisierung der Sanierungsziele erarbeitet, die mit dem Beschluss zur Ausweisung des Sanierungsgebietes noch sehr allgemein formuliert sind. Im Vordergrund aller planerischen Vorschläge stehen die Sanierung und Aktivierung der Hochhausscheiben und Verbesserungen in deren Umfeld und im Zentrum insgesamt, um eine langfristige Stabilisierung zu erreichen.

Mit der angestrebten Nachnutzung der vier seit Jahren leerstehenden Scheiben verändern sich die Rahmenbedingungen im Zentrum Neustadt. Insgesamt könnten Wohnungen für ca. 1.000 Bewohner\*innen und ca. 500 Arbeitsplätze entstehen. Auf diese Größenordnungen sind das Zentrum und die angrenzenden Bereiche bislang z.B. beim Thema Ruhender Verkehr nicht ausgerichtet. Die vorhandenen, überwiegend öffentlichen Stellplatzanlagen und die privat betriebenen Parkhäuser sind ausgelastet. Auch wenn im Zuge der wieder Innutzungnahme ggf. nur eine geringere Anzahl Stellplätze nachzuweisen sind, wird durch die künftigen Nutzer ein Bedarf entstehen, der mit dem vorhandenen Angebot nicht abgedeckt werden kann. Gleiches gilt für Fahrradständer. Im Arbeitsprozess für das Strukturkonzept wurde für die maximale Nutzungsdichte **aller** sanierten Scheiben eine mögliche Stellplatznachfrage in Höhe von ca. 800 PKW-Stellplätzen ermittelt. Gleichzeitig können durch die steigende Nachfrage nach weiteren Infrastrukturangeboten (z.B. Gastronomie, Dienstleistung, Freizeitangebote) auch Investitionen entstehen, die das Zentrum insgesamt aufwerten.

Ziel ist eine langfristige und stabile Vermietungssituation in den Hochhausscheiben sowie ein insgesamt attraktives und einladendes Erscheinungsbild des Zentrums Richtung Albert-Einstein-Straße und die daran angrenzenden Wohnbereiche. Dafür müssen wohnungsnah Freiflächen geschaffen werden sowie die Eingangsbereiche in die Hochhausscheiben und die Verbindungen zur Passage ansprechend gestaltet sein.. Die momentan vorhandene Situation erfüllt diese Anforderungen nicht. Die Parkhäuser trennen die Albert-Einstein-

Straße und die Passage voneinander ab. Die Zugänge zur Passage sind an vielen Stellen dunkel, wenig einladend und sozial unkontrolliert. Die unsanierten Scheiben mit ihrem ungepflegten Umfeld tragen zu diesem städtebaulichen Missstand wesentlich bei.

### **Hochhausscheiben und Zwischenräume**

Das Strukturkonzept schlägt als Lösungsansatz für diese Planungsthemen den Umbau der Zwischenbereiche der Hochhausscheiben vor. Dafür wird ein Eingriff in den Bestand durch den Abbruch der vorhandenen privaten Parkhäuser vorgeschlagen. Der Flächenankauf wurde bereits in die Programmanmeldung der Städtebauförderung für das Programmjahr 2019 aufgenommen (Antragstellung Städtebaufördermittel - Programmjahr 2019, Vorlage Nr. VI/2018/04174).

Für die Gestaltung der dadurch entstehenden Freiflächen zwischen den Hochhausscheiben wurden zwei Varianten entwickelt, die im nächsten Planungsschritt vertieft und konkretisiert werden sollen. Die Varianten können auch als erste und zweite Stufe in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln umgesetzt werden.

- Variante/ Stufe 1:  
Gestaltung der Zwischenräume als Platzräume mit unterschiedlichen Pflanzkonzepten und Nutzungsangeboten wie Spielflächen, Sitzgelegenheiten, Sport usw. für alle Generationen, ggf. auch Stellplätzen
- Variante/ Stufe 2:  
Freitreppen in Kombination mit Rampen mit Pflanzbeeten und Terrassen in Höhe der Eingänge in die Hochhausscheiben und der Galerieebene der Passage in Kombination mit darunterliegenden Parkdecks mit jeweils max. 150 Stellplätzen für die Nutzer\*innen der Hochhausscheiben

### **Neubau von Kombigebäuden für Parken und weitere Nutzungen**

Die vorhandenen Parkdecks haben einen Stellplatzbestand von insg. 577 Stellplätzen. Für diese Stellplätze soll jeweils vor dem Abbruch Ersatz geschaffen werden. Als Ersatz für die rückzubauenden privaten Stellplätze sowie ggf. auch zur Deckung der möglicherweise entstehenden Stellplatznachfrage durch die neuen Nutzer der Hochhausscheiben werden neue, privat bewirtschaftete Parkhäuser in Kombination mit Nutzungen wie Gastronomie, Handel, Dienstleistungen mindestens in den Erdgeschossbereichen vorgeschlagen. Eine darüber hinausgehende Mischnutzung der Gebäude z.B. mit Büroflächen wäre in Abhängigkeit von der Nachfrage des Immobilienmarktes denkbar. Die Neubauten tragen zur städtebaulichen Verdichtung und zur Schaffung von Raumkanten bei. Sie sind in folgenden Bereichen geplant:

- 1 Platzfläche nördliche Albert-Einstein-Straße
- 2 An der Magistrale im Bereich der bislang ungestalteten Stellplatzanlage
- 3 Bereich des ehem. nördlichen S-Bahneingangs

Die Standorte 1 und 2 sollen den Eigentümern der vorhandenen Parkdecks als Ersatzbauflächen für ihre Stellplätze angeboten werden. In Abhängigkeit von der Nutzungsmischung können hier max. 780 STP neu geschaffen werden. Der dritte Standort stellt eine Potentialfläche dar, die im Zusammenhang mit weiteren Stellplatznachfragen aktiviert werden kann. Hier könnten, ebenfalls in Abhängigkeit von der Nutzungsmischung, max. weitere 400 Stellplätze entstehen. Eine Bebauung ist städtebaulich als Platzkante zum Neustadt Center wünschenswert. Die an den vorgeschlagenen Standorten momentan teilweise vorhandenen öffentlichen Stellplätze müssen in den Neubauten ebenfalls berücksichtigt werden und adäquat für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

### **Umgestaltung des Straßenraums der Albert-Einstein-Straße**

Die Südseite der Albert-Einstein-Straße wird als Promenade mit breiten Fuß- und Radwegen unter Bäumen angelegt. Der vorhandene Straßenquerschnitt lässt diese Aufteilung zu, die

auch den großen Fernwärmesammler der EVH berücksichtigt. Der vorhandene Straßenraum ist so dimensioniert, dass die straßenbegleitenden Stellplätze auch bei einer deutlich verbreiterten südlichen Nebenanlage eingeordnet werden können. Notwendige Zufahrten wie z.B. zur Wochenmarktfäche vor der Scheibe E werden selbstverständlich berücksichtigt.

### **Verbindung Park am Bruchsee**

Sowohl für Fußgänger\*innen als auch für Fahrradfahrer\*innen aller Altersgruppen soll eine verkehrssichere und attraktive Verbindung zum Park am Bruchsee geschaffen werden. Dieser wohnungsnaher Erholungsraum wird nach seiner Aufwertung wesentlich zur Verbesserung der Wohnqualität und damit zur Wohnzufriedenheit nicht nur für Neubewohner\*innen der Hochhausscheiben beitragen (s.a. 2. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt“ Neustadt 2025, Beschlussnr. VI/2015/00557, Maßnahmengruppe 11). Vorstellbar wäre langfristig auch der Bau eines Pavilloncafés im Park, um das gastronomische Angebot in Neustadt zu verbessern.

### **Weitere städtebauliche Entwicklungspotentiale**

Darüber hinaus schlägt das Strukturkonzept weitere städtebauliche Neuordnungen vor, die zur Stärkung des Zentrums und zur Schaffung von Stadtraum- und Aufenthaltsqualitäten beitragen können:

- Erweiterung des Ärztehauses an der Hallorenstraße zur Schaffung einer neuen baulichen Eingangssituation in die Albert-Einstein-Straße in der Blickachse der Grünen Galerie auf der Ostseite der Hallorenstraße
- Stadtvillenbebauung entlang der Straße Am Bruchsee auf einer bislang ungenutzten städtischen Grünfläche
- Umbau des Kreuzungsbereichs Am Bruchsee/ Albert-Einstein-Straße in einen Kreisverkehr, damit verbunden Reduzierung der überdimensionierten Verkehrsflächen Am Bruchsee
- Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes auf einem durch den Umbau des Verkehrsknotens Am Bruchsee/ Albert-Einstein-Straße entstandenen Baufeld zur Schaffung einer Torsituation

Die Umsetzung dieser Entwicklungspotentiale hängt wesentlich von der Nachfrage des Immobilienmarktes ab. Für die erfolgreiche Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind die Bebauungen nicht erforderlich. Dennoch kann mit der angestrebten qualitativen Verbesserung im Zentrum Neustadt bei Bauträgern ein Interesse an weiteren Entwicklungsmöglichkeiten entstehen.

## **3. Öffentlichkeitsbeteiligung und Mitwirkung**

Der Entwurf des Strukturkonzeptes wurde im Gestaltungsbeirat am 5. November 2018 und im Stadtentwicklungsausschuss am 22. November 2018 öffentlich vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat hat folgendes Fazit abgegeben: „Insgesamt wurde die vorgelegte Studie sehr positiv aufgenommen, da für die oben beschriebenen räumlichen und funktionalen Probleme dieses Gebietes klare und überzeugende Lösungsansätze vorgelegt wurden.“ Hinweise wurden zur weiteren Bearbeitung der neu geplanten Baukörper im Bezug zu ihrer Funktionalität und zu den Terrassenparkdecks gegeben.

Die Hinweise aus den beiden Gremien wurden eingearbeitet bzw. werden bei den nächsten Schritten berücksichtigt.

Die Vorstellung im Jour Fixe Familienverträglichkeit erfolgte am 31.01.2019 mit folgender Einschätzung: „Das Konzept ist im Sinne einer familienverträglichen Stadtentwicklung zu begrüßen, es stellt eine wichtige Chance für den Stadtteil Neustadt dar. Der massive Leerstand wird beseitigt, das Zentrum belebt, so dass die Qualität für den Stadtteil aber auch für Nutzer aus dem westlichen Saalekreis deutlich steigt. In den nächsten Planungsabschnitten ist herauszuarbeiten, ob Folgeeinrichtungen - ggf. auch in den

anschließenden Wohnquartieren - erforderlich sind.“

Nach dem Beschluss des Strukturkonzeptes durch den Stadtrat ist eine Ausstellung in den Räumen des ehem. Cafés der Scheibe D im 18. Stockwerk geplant.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Die Gestaltungsvarianten für die Bereiche zwischen den Hochhausscheiben werden präzisiert. Insbesondere die Variante/ Stufe 2 muss bezüglich der (auch mobilitätsgerechten) Anbindungen an die Eingänge, Rettungswege und Belieferungen der vorhandene Passage und der Hochhausscheiben überprüft werden.

Um die Ziele des Strukturkonzeptes zu sichern und den Prozess der Umgestaltung und Neubebauung zu steuern, wird die Stadtverwaltung einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorbereiten.

Für die Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Hochhausscheiben wurden mit den Programmjahren 2018 und 2019 Städtebaufördermittel beantragt. Weitere Anträge sollen in den kommenden Programmjahren entsprechend des Maßnahme- und Finanzierungsplans für das Sanierungsgebiet „Stadtteilzentrum Neustadt“ erfolgen. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Erstellung des ISEK's 2025 und im Handlungskonzept „Soziale Stadt“ bereits definierten Bedarfe im Fördergebiet Neustadt wird sich das Stadtteilzentrum in den Gesamtkontext der Entwicklung des Stadtteils Neustadt einfügen. Somit trägt die bauliche und funktionale Neuordnung des Zentrums als eine Maßnahme einer breiten Förderkulisse zur stetigen Aufwertung des Stadtteils Neustadt bei.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Strukturkonzept Stadtteilzentrum Neustadt

Anlage 2 - Lageplan Strukturkonzept Stufe 1

Anlage 3 - Lageplan Strukturkonzept Stufe 2