



## Anfrage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01264**  
Datum: 06.05.2020  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: Scholtyssek,  
Andreas

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	27.05.2020	öffentlich Kenntnisnahme

**Betreff: Anfrage der CDU-Fraktion zum Umgang mit leerstehenden Gebäuden und Baulücken**

1. Welche Maßnahmen wurden in der Vergangenheit und werden gegenwärtig in welchem Umfang seitens der Stadt ergriffen, um die Immobilien (Anlage) vor dem Verfall zu bewahren (Erwerb, Sicherungsmaßnahmen, usw.)? Bitte für die zurückliegenden fünf Jahre aufschlüsseln. Wie hoch schätzt die Stadtverwaltung die Kosten hierfür?
2. Im Falle geklärt Eigentumsverhältnisse, wieviel und welche Eigentümer wurden mit entsprechenden Erhaltungs- / Nutzungsaufgaben in den zurückliegenden fünf Jahren belegt?
3. Wie und mit welchem Erfolg setzt die Stadtverwaltung diese Auflagen durch und wie oft wird die Umsetzung dieser Auflagen kontrolliert?
4. Wurden Immobilien (Anlage) Zwangsversteigerungen unterzogen? Wenn ja, welche? (Falls notwendig, kann die Beantwortung dieser Anfrage im nichtöffentlichen Sitzungsteil erfolgen)
5. Welche Maßnahmen ergreift die Stadtverwaltung im Falle ungeklärter Eigentumsverhältnisse?
6. Welche Pläne werden mit welchen dieser Immobilien (Anlage) aus Sicht der Stadtentwicklung auch im Hinblick auf die Aufwertung von Quartieren und Stadtvierteln verfolgt? Wie stellt sich hier der Umsetzungsstand dar?
7. Welche Maßnahmen plant die Stadtverwaltung hinsichtlich der dargestellten und im städtischen Besitz befindlichen Baulücken (Anlage)?

8. Für welche der in Privatbesitz befindlichen Grundstücke (Anlage) ist die Schließung der Baulücken in den nächsten fünf Jahren geplant? In welchem Umfang führt die Stadtverwaltung hierzu Gespräche mit den Eigentümern?

gez. Andreas Scholtyssek  
Fraktionsvorsitzender

Anlage:

<https://drive.google.com/open?id=16j7UxpVOLVbR9fXTcpQfr49SlzszSwXG&usp=sharing>

<http://www.leerstehende-baudenkmale.de/>



**Sitzung des Stadtrates am 27.05.2020**

**Anfrage der CDU-Fraktion zum Umgang mit leerstehenden Gebäuden und Baulücken**

**Vorlagen-Nr.: VII/2020/01264**

**TOP: 10.2**

**Antwort der Verwaltung:**

**1) Welche Maßnahmen wurden in der Vergangenheit und werden gegenwärtig in welchem Umfang seitens der Stadt ergriffen, um die Immobilien (Anlage) vor dem Verfall zu bewahren (Erwerb, Sicherungsmaßnahmen, usw.)? Bitte für die zurückliegenden fünf Jahre aufschlüsseln. Wie hoch schätzt die Stadtverwaltung die Kosten hierfür?**

Bei Objekten, die innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes liegen, besteht für die Eigentümer die Möglichkeit, für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhöhte steuerliche Abschreibungen gem. § 7h EStG in Anspruch zu nehmen. Ein Schwerpunkt ist das „Medizinerviertel“, das im Dezember 2019 als 4. Sanierungsgebiet beschlossen wurde. Die inzwischen vorliegenden Anträge und bekannten Aktivitäten zeigen, dass die Ausweisung des Sanierungsgebiets „Medizinerviertel“ eine ähnliche Wirkung bezüglich der Sanierungstätigkeit entfalten wird wie die in den anderen Sanierungsgebieten. Für Objekte, die in einem innerstädtischen Stadtumbaugebiet liegen, besteht für die Eigentümer die Möglichkeit, für die Sicherung der Gebäude unter bestimmten Voraussetzungen einen Zuschuss zu erhalten.

Im Zeitraum seit 2015 wurden 51 Sicherungsmaßnahmen in den Fördergebieten „Nördliche und Südliche Innenstadt“ wie folgt begonnen bzw. abgeschlossen:

- 23 Maßnahmen in der Südlichen Innenstadt (13 Maßnahmen beendet und mit insgesamt 589.581,98 Euro abgerechnet)
- 28 Maßnahmen in der Nördlichen Innenstadt (23 Maßnahmen beendet und mit insgesamt 3.030.378,26 Euro abgerechnet)

Insgesamt wurden im Zeitraum von 2015 bis Mai 2020 3.619.960,24 Euro an Fördermitteln an die Zuwendungsempfänger ausgezahlt. Die beigefügte Anlage vermittelt einen Überblick über die einzelnen Maßnahmen.

**2) Im Falle geklärter Eigentumsverhältnisse, wieviel und welche Eigentümer**

**wurden mit entsprechenden Erhaltungs-/Nutzungsaufgaben in den zurückliegenden fünf Jahren belegt?**

In den vergangenen fünf Jahren wurden die Eigentümer von 9 Grundstücken mit entsprechenden Sicherungsverfügungen belegt.

**3) Wie und mit welchem Erfolg setzt die Stadtverwaltung diese Auflagen durch und wie oft wird die Umsetzung dieser Auflagen kontrolliert?**

Im Rahmen der Durchsetzung der erlassenen Sicherungsverfügungen werden die aufgegebenen Sicherungsmaßnahmen kontrolliert und ggf. Zwangsmittel (Zwangsgeld bzw. Ersatzvornahme) durchgesetzt.

Die Fortschreibung der „Roten Liste“ ergab, dass eine Reihe an Gebäudeensembles zwischenzeitlich gerettet werden konnten. Dazu gehören das Solbad Wittekind, das ehemalige Intecta-Kaufhaus in der Großen Ulrichstraße, die historischen Gebäude in der Mittelstraße, das Wohn- und Geschäftshaus in der Talamtstraße 9, die beiden benachbarten Häuser Graseweg 1 und Große Klausstraße 3 sowie die Gebäude Große Klausstraße 16 und Kleine Märkerstraße 5/6.

**4) Wurden Immobilien (Anlage) Zwangsversteigerungen unterzogen? Wenn ja, welche? (Falls notwendig, kann die Beantwortung dieser Anfrage im nichtöffentlichen Sitzungsteil erfolgen)**

Zwangsversteigerungen werden durch das zuständige Amtsgericht durchgeführt. Eine Beteiligung der Stadtverwaltung bzw. Information über Zwangsversteigerungen an die Verwaltung erfolgt grundsätzlich nicht.

**5) Welche Maßnahmen ergreift die Stadtverwaltung im Falle ungeklärter Eigentumsverhältnisse?**

In Vorbereitung einer „Baulückenmoderation“ wurden seitens der Stadtverwaltung Eigentümerrecherchen vorgenommen.

**6) Welche Pläne werden mit welchen dieser Immobilien (Anlage) aus Sicht der Stadtentwicklung auch im Hinblick auf die Aufwertung von Quartieren und Stadtvierteln verfolgt? Wie stellt sich hier der Umsetzungsstand dar?**

Die leerstehenden Gebäude und Baulücken befinden sich überwiegend im Bereich der Altstadt und der gründerzeitlichen Stadt. Für diese Gebiete liegen folgende Handlungskonzepte und Städtebauförderprogramme vor, über deren Umsetzungsstand regelmäßig im Stadtrat informiert wird:

- Für die Altstadt gibt es das Integrierte Handlungskonzept der Stadt Halle (Saale) sowie das Entwicklungskonzept Altstadt. Hier kommen Fördermittel aus den Programmen Aktive Stadt- und Ortsteilzentren sowie dem Städtebaulichen Denkmalschutz zum Einsatz.
- Für die Nördliche und Südliche Innenstadt werden entsprechend der Stadtumbaukonzepte Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau-Aufwertung eingesetzt.
- Gebiete bzw. Objekte, welche sich derzeit in Entwicklung befinden sind beispielsweise:

- Charlottenviertel/Töpferplan, Bebauungsplan Nr. 197, Wohnbebauung,

- Freyberg Brauerei in Glaucha, Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 101.2, Wohnbebauung,
- Riebeckplatz, Bebauungsplan Nr. 174 und 174.1, Büro-/Hotelbebauung,
- Liebenauer Straße/Huttenstraße, Bebauungsplan Nr. 198, Wohnbebauung mit Nahversorgung

Nicht alle der ca. 170 in der Anlage zur Anfrage genannten Objekte sind Baudenkmale. Die leerstehenden und unsanierten Baudenkmale, die einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen, sind in der sog. „Roten Liste“ erfasst, die regelmäßig aktualisiert und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Städtebaufördermittel werden vorrangig für diese Objekte verwendet. Im Rahmen der Förderung von Sicherungsmaßnahmen in den innerstädtischen Stadtumbaugebieten wurden alle Eigentümer leerstehender und unsanierter Objekte durch einen Eigentümermoderator im Auftrag der Stadt kontaktiert. In vielen Fällen konnte dadurch die Sanierung umgesetzt bzw. ein Eigentümerwechsel in die Wege geleitet werden. Die Förderung von Sicherungsmaßnahmen ist auch im ISEK 2025 ein wichtiges Handlungsziel.

**7) Welche Maßnahmen plant die Stadtverwaltung hinsichtlich der dargestellten und im städtischen Besitz befindlichen Baulücken (Anlage)?**

Im Rahmen der Aktualisierung des Baulückenkatasters wurden in den zwei zurückliegenden Jahren 468 Flächen im gesamten Stadtgebiet untersucht.

Im Ergebnis wurden 383 Flächen als „klassische“ Baulücken gemäß ihrer städtebaulichen Bedeutung identifiziert. Von diesen wurden 91 Baulücken auf 113 Grundstücken als Lücken mit hohem Handlungsbedarf und Eignung für den Geschosswohnungsbau bewertet. Eine Liegenschaft dieser Kategorie befindet sich im kommunalen Besitz. Verhandlungen mit einem Investor zur Entwicklung laufen.

**8) Für welche der in Privatbesitz befindlichen Grundstücke (Anlage) ist die Schließung der Baulücken in den nächsten fünf Jahren geplant? In welchem Umfang führt die Stadtverwaltung hierzu Gespräche mit den Eigentümern?**

Im Jahr 2019 wurde zu den unter Punkt 7 genannten 113 Grundstücken eine Eigentümerbefragung durchgeführt, um die Absichten der jeweiligen Eigentümer zu eruieren.

Von den 40 Eigentümern, die die Frage nach ihren Bebauungsabsichten beantworteten, gaben 15 an, sobald wie möglich das Grundstück bebauen zu wollen. 7 weitere planen die Bebauung in den nächsten Jahren, 18 planen keine Bebauung.

Mit der Betreuung der Eigentümer mit Bebauungsabsichten bzw. Beratungswunsch wurde eine externe Entwicklungsgesellschaft (SALEG, Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH) Mitte des Jahres 2019 beauftragt. Diese soll Entwicklungsmöglichkeiten zu den betreffenden Grundstücken aufzeigen und klären. Die Eigentümermoderation wird im laufenden Jahr 2020 fortgesetzt.

Insbesondere für die dargestellten großen Potenzialflächen im Süden von Halle (wie z. B. am Böllberger Weg und in der Bugenhagenstraße) befinden sich Bebauungspläne vorwiegend für Wohnnutzungen in der Umsetzung. Im Bereich Liebenauer Straße, Lauchstädter Straße und Merseburger Straße ist ein Bebauungsplan mit dem Ziel der Entwicklung eines urbanen Gebietes in Aufstellung. Die Flächen südlich der Fliederwegkaserne sind Gegenstand von Überlegungen zur Realisierung von Vorhaben des Landes.

René Rebenstorf  
Beigeordneter

Anlage

Anlage:

Sicherungsmaßnahmen in den Fördergebieten „Nördliche und Südlichen Innenstadt“  
(Zeitraum 2015 bis Mai 2020)

Fördergebiet	Maßnahme	Status	Gesamt-kosten Sicherung	Zuschuss lt. Vertrag	Zuschuss nach Ab- rechnung
südl. Innenstadt	Wörmlitzer Straße 7	abgerechnet	318.367,55	22.995,11	22.995,11
nördl. Innenstadt	Gr. Steinstraße 54/55	abgerechnet	301.145,68	105.091,03	90.184,26
nördl. Innenstadt	Wielandstraße 17 (mit Notsicherung)	abgerechnet	837.008,81	300.000,00	300.000,00
südl. Innenstadt	Merseburger Straße 81	abgerechnet	230.607,75	33.076,14	33.048,84
südl. Innenstadt	Ludwigstraße 25	abgerechnet	317.197,25	72.692,28	70.740,92
nördl. Innenstadt	Willy-Lohmann-Straße 1	abgerechnet	871.378,72	150.000,00	150.000,00
südl. Innenstadt	Bruckdorfer Straße 5	abgerechnet	460.523,97	67.780,54	29.991,75
südl. Innenstadt	Huttenstraße 96	abgerechnet	585.747,42	150.000,00	150.000,00
südl. Innenstadt	R.-E.-Weise-Straße 23	abgerechnet	542.959,57	67.543,50	32.613,91
nördl. Innenstadt	Puschkinstraße 24	abgerechnet	750.127,74	75.000,00	75.000,00
nördl. Innenstadt	Krukenbergstraße 13	abgerechnet	324.242,74	71.609,87	20.083,60
nördl. Innenstadt	Wielandstraße 14	abgerechnet	676.073,21	150.000,00	150.000,00
südl. Innenstadt	Lauchstädter Straße 25	abgerechnet	677.883,22	62.633,59	38.065,60
südl. Innenstadt	Hochstraße 7	abgerechnet	344.836,12	68.544,39	68.214,58
nördl. Innenstadt	Stadtbad Turm	abgerechnet	431.812,50	431.812,50	377.283,00
nördl. Innenstadt	Stadtbad Männerhalle	abgerechnet	245.516,25	245.516,25	202.248,96
nördl. Innenstadt	Franckestraße 11	abgerechnet	446.119,09	42.521,08	41.481,77
nördl. Innenstadt	Stadtbad Frauenhalle	abgerechnet	532.968,04	532.968,04	505.662,09
nördl. Innenstadt	Am Steintor 12	abgerechnet	242.597,34	118.890,71	102.032,35
nördl. Innenstadt	Franz-Schubert-Straße 9	abgerechnet	670.903,26	50.000,00	41.994,38
nördl. Innenstadt	Leipziger Straße 61/62	abgerechnet	708.194,09	48.806,73	46.638,24
nördl. Innenstadt	H.-u.-Th.-Mann-Straße 22	abgerechnet	487.212,47	50.000,00	44.580,25
südl. Innenstadt	Böllberger Weg 9	abgerechnet	75.586,89	19.744,41	19.744,41
südl. Innenstadt	Böllberger Weg 10	abgerechnet	38.134,52	3.627,08	3.627,08
nördl. Innenstadt	Volkmannstraße 16	abgerechnet	206.717,98	50.968,23	37.902,25
nördl. Innenstadt	Volkmannstraße 17	abgerechnet	204.197,62	46.033,26	31.035,82
südl. Innenstadt	Bruckdorfer Straße 8	abgerechnet	602.618,97	75.000,00	46.295,09
nördl. Innenstadt	Weidenplan 29	abgerechnet	216.891,70	31.753,64	15.593,42
nördl. Innenstadt	Hallorenring 7	abgerechnet	424.825,50	42.053,18	39.707,15
nördl. Innenstadt	Ludwig-Wucherer-Straße 28	abgerechnet	833.881,50	150.000,00	150.000,00

Fördergebiet	Maßnahme	Status	Gesamtkosten Sicherung	Zuschuss lt. Vertrag	Zuschuss nach Abrechnung
südl. Innenstadt	Dieskauer Straße 1	abgerechnet	508.456,21	24.244,69	24.244,69
nördl. Innenstadt	Paracelsusstraße 20	abgerechnet	313.716,44	55.302,75	55.302,75
südl. Innenstadt	Rudolf-Ernst-Weise-Str. 22	abgerechnet	608.061,49	50.000,00	50.000,00
nördl. Innenstadt	Große Steinstraße 27c/28	abgerechnet	329.283,07	123.647,97	123.647,97
nördl. Innenstadt	Große Steinstraße 60 Turnhalle Jugendherberge	abgerechnet	429.121,45	430.000,00	430.000,00
nördl. Innenstadt	Saalhorn, 2. BA von 2014-2018	abgerechnet	1.017.552,34	597.464,53	597.464,53
nördl. Innenstadt	Blumenstraße 14	Vertrag	206.795,06	175.775,80	
nördl. Innenstadt	Brauerei Schwemme An der Schwemme 1, 1a	Vertrag	973.454,88	973.454,88	
südl. Innenstadt	Glauchauer Straße 50 (ehem. Freyberger Brauerei), Haus 5a	Vertrag	2.010.623,63	150.000,00	
südl. Innenstadt	Glauchauer Straße 50 (ehem. Freyberger Brauerei), Haus 7	Vertrag	2.124.639,88	150.000,00	
südl. Innenstadt	Glauchauer Straße 50 (ehem. Freyberg- Brauerei), Haus 10	Vertrag	889.181,60	150.000,00	
südl. Innenstadt	Glauchauer Straße 50 (ehem. Freyberg- Brauerei), Haus 2	Vertrag	1.949.485,51	150.000,00	
südl. Innenstadt	Glauchauer Straße 50 (ehem. Freyberg- Brauerei), Haus 1	Vertrag	999.137,89	150.000,00	
südl. Innenstadt	Glauchauer Straße 50 (ehem. Freyberg- Brauerei), Haus 5b	Vertrag	928.784,94	150.000,00	
südl. Innenstadt	Glauchauer Straße 50 (ehem. Freyberg- Brauerei), Haus 6a	Vertrag	642.722,67	150.000,00	
südl. Innenstadt	Glauchauer Straße 50 (ehem. Freyberg- Brauerei), Haus 9	Vertrag	1.104.626,41	150.000,00	
nördl. Innenstadt	Am Kirchtor 5	in Bearbeitung			
südl. Innenstadt	Böllberger Weg 10	in Bearbeitung			
südl. Innenstadt	Böllberger Weg 17	in Bearbeitung			
nördl. Innenstadt	Friesenstraße 17	in Bearbeitung			
nördl. Innenstadt	Martinstraße 18	in Bearbeitung			
	<b>südliche Innenstadt</b>		<b>15.960.183,46</b>	<b>1.917.881,73</b>	<b>589.581,98</b>
	<b>nördliche Innenstadt</b>		<b>12.681.737,48</b>	<b>5.048.670,45</b>	<b>3.030.378,26</b>