



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

**der öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Ausschusses für  
Planungsangelegenheiten am 11.01.2022**

***öffentlich***

---

**Ort:** Videokonferenz

**Zeit:** 17:00 Uhr bis 20:52 Uhr

**Anwesenheit:** siehe Teilnahmeverzeichnis

## **Anwesend waren:**

### **Mitglieder**

Christian Feigl	Ausschussvorsitzender Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Anja Krimmling-Schoeffler	Fraktion DIE LINKE. im Stadtrat Halle (Saale) Teilnahme ab 17.30 Uhr
Thomas Schied	Fraktion DIE LINKE. im Stadtrat Halle (Saale)
Andreas Scholtyssek	CDU-Stadtratsfraktion Halle (Saale) Vertreter für Herrn Streckenbach Teilnahme bis 20.52 Uhr
Dr. Ulrike Wünscher	CDU-Stadtratsfraktion Halle (Saale) Teilnahme bis 20.15 Uhr
Dr. Annette Kreuzfeldt	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Martin Sehrndt	AfD-Stadtratsfraktion Halle
Yvonne Winkler	Fraktion MitBürger & Die PARTEI Teilnahme bis 20.30 Uhr
Dr. Martin Ernst	Fraktion Hauptsache Halle & Freie Wähler
Eric Eigendorf	SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale)
Yana Mark	Fraktion Freie Demokraten im Stadtrat von Halle (Saale) Teilnahme bis 19.25 Uhr
Helge Dreher	Sachkundiger Einwohner
Christian Hartwig	Sachkundiger Einwohner
Ingo Kautz	Sachkundiger Einwohner
Ingo Kresse	Sachkundiger Einwohner
Manfred Sommer	Sachkundiger Einwohner Teilnahme bis 20.45 Uhr
Michael Sprung	Sachkundiger Einwohner Teilnahme bis 20.15 Uhr
Dr. Thomas Vetter	Sachkundiger Einwohner
Jason Koch	Sachkundiger Einwohner

### **Verwaltung**

René Rebenstorf	Beigeordneter für Stadtentwicklung und Umwelt
Angelika Foerster	Leiterin Fachbereich Städtebau und Bauordnung
Norbert Schültke	Leiter Fachbereich Mobilität
Simone Trettin	Leiterin Team Freiraumplanung
Ann-Kristin Georg	Leiterin Team Städtebauliche Projektentwicklung
Steffen Johannemann	Leiter Team Untere Wasser-/ Bodenschutzbehörde
Dörthe Riedel	Referentin GB II
Christin Blaßfeld	stellvertretende Protokollführerin

### **Gäste**

Dr. Bodo Meerheim	Fraktion DIE LINKE. im Stadtrat Halle (Saale)
Dr. Johannes Promann	ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Peter Scharz	Mieterrat Halle (Saale) e. V.
Klaus-Dieter Zimmermann	Mieterrat Halle (Saale) e. V.

### **Entschuldigt fehlten:**

Johannes Streckenbach	CDU-Stadtratsfraktion Halle (Saale)
Dirk Gernhardt	Sachkundiger Einwohner

**zu Einwohnerfragestunde**

---

Der Ausschussvorsitzende, **Herr Feigl**, eröffnete die Einwohnerfragestunde.

**Zu Herr May zum qualifizierten Mietspiegel**

---

**Herr Feigl** verlas die eingereichte Einwohnerfrage von Herrn May, wie folgt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*Ich hätte folgende Frage für die heutige Ausschusssitzung zum Thema Mietspiegel:*

*Können Mieter\*innen mit Bezug auf den Mietspiegel eine Mietsenkung verlangen, wenn ihre Miete über dem Mietspiegel liegt?*

*Wenn Nein, was hilft der Mietspiegel den Mieter\*innen, außer dass sie dann wissen, dass sie eine zu hohe Miete zahlen?*

*Wie wird verhindert, dass bei den tausenden älteren Mietverträgen jetzt nicht auf Grund des Mietspiegels massive Mieterhöhungen drohen, die meisten alten (älter als 6 Jahre) Mietverträge liegen unter dem Mietspiegel, teilweise bedeutet der Mietspiegel eine mögliche Brutto-Kaltmieterhöhung um 200 %, wie bei mir persönlich.*

*Wird die kommunale Ausgabe KdU, nach dem ALG II Empfänger\*innen ihre Wohnung suchen müssen, an den Mietspiegel angepasst, sodass sie sich überhaupt eine Wohnung außerhalb der Zone I (Wohnlage mit den meisten Abzügen in der Berechnung) leisten können?*

*In der Berechnung werden Informationen verlangt, die Mieter\*innen oft nicht wissen können, sondern nur Vermieter\*innen, wie z.B. die Modernisierung der Elektroanlage, Fenster etc., haben Mieter\*innen ein Anrecht auf diese Informationen oder wie sollen Mieter\*innen den Mietspiegel für ihre Wohnung berechnen?“*

**Frau Foerster** sagte, dass man mit Bezug auf den Mietspiegel keine Mietsenkung verlangen kann, da es sich bei einem Mietvertrag um einen privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Mieter und dem Vermieter handelt, der durch eine gegenseitige Willenserklärung zustande kommt. Daher ist daraus keine Vertragsänderung ableitbar.

Sie erklärte, dass ein Mietspiegel grundsätzlich Auskunft darüber gibt, wie das örtliche Mietpreisniveau gelagert ist. Dies ist beim Abschluss von Mietverträgen und im Rahmen von Mieterhöhungsverlangen von Bedeutung, da der Mieter damit Kenntnis über die ortsübliche Vergleichsmiete hat.

**Frau Foerster** wies darauf hin, dass der Vermieter unabhängig vom Mietspiegel auf Grundlage des BGB die Miete innerhalb von drei Jahren bis zu 20 % erhöhen kann. Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Eine Erhöhung der Kaltmiete um 200 % ist somit nicht möglich.

Wenn kein Mietspiegel vorhanden ist, ist in der Regel die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht bzw. nur über ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder über die Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen oder über die Auskunft aus einer Mietdatenbank möglich.

Bezüglich der Ausgaben zur KdU erklärte **Frau Foerster**, dass die Erhebung von Daten und die Berechnung der KdU unabhängig vom Mietspiegel erfolgt.

Hinsichtlich der Modernisierungsmaßnahmen wies sie darauf hin, dass der Mieter sich an den Vermieter wenden kann, wenn er selbst keine Kenntnis vom Zeitpunkt dieser Maßnahmen hat. Zudem ist jedes Mieterhöhungsverlangen dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen. Sollte dabei auf Modernisierungsmaßnahmen Bezug genommen werden, wird in der Regel auch das Jahr der Modernisierungsmaßnahme angegeben.

Da es keine weiteren Einwohnerfragen gab, beendete **Herr Feigl** die Einwohnerfragestunde.

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

---

Der Ausschussvorsitzende, **Herr Feigl**, eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Planungsangelegenheiten fest.

## **zu 2 Feststellung der Tagesordnung**

---

**Herr Feigl** wies darauf hin, dass es keine Ergänzungen zur Tagesordnung gibt.

**Herr Dr. Ernst** wies darauf hin, dass er zu

### **TOP 4.4**

Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Halle (Saale) durch den Stadtrat  
Vorlage: VII/2021/03458

das Rederecht für die Vorsitzenden des Mieterrates Halle (Saale) e. V., Herrn Peter Scharz und Herrn Klaus-Dieter Zimmermann, beantragen möchte.

**Herr Feigl** sagte, dass die Abstimmung darüber zum Tagesordnungspunkt erfolgt.

Da es keine weiteren Wortmeldungen zur Tagesordnung gab, bat **Herr Feigl** um Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt**

Somit wurde folgende geänderte Tagesordnung festgestellt:

3. Entscheidung über Einwendungen gegen die Niederschrift und Bestätigung der Niederschrift
  - 3.1. Entscheidung über Einwendungen gegen die Niederschrift und Bestätigung der Niederschrift vom 30.11.2021
4. Beschlussvorlagen
  - 4.1. Bebauungsplan Nr. 200 Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße - Beschluss zur öffentlichen Auslegung  
Vorlage: VII/2021/02666
    - 4.1.1. Änderungsantrag der Fraktion MitBürger & Die PARTEI zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. 200 Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße - Beschluss zur öffentlichen Auslegung (VII/2021/02666)  
Vorlage: VII/2021/03424
  - 4.2. Baubeschluss Fluthilfemaßnahme HW261 Saale-Radwanderweg Pulverweiden - Rabeninselbrücke  
Vorlage: VII/2021/03117
    - 4.2.1. Änderungsantrag der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zur Beschlussvorlage „Baubeschluss Fluthilfemaßnahme HW261 Saale-Radwanderweg Pulverweiden – Rabeninselbrücke“ (VII/2021/03117)  
Vorlage: VII/2021/03433
    - 4.2.2. Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zum "Baubeschluss Fluthilfemaßnahme HW261 Saale-Radwanderweg Pulverweiden – Rabeninselbrücke" (VII/2021/03117)  
Vorlage: VII/2021/03453
  - 4.3. Variantenverzicht und Baubeschluss "Maßnahmen zur Schadensbehebung der Auswirkungen des Hochwasserereignisses am Osendorfer See im Juni 2013 - Wiederherstellung Böschungen und Regattastrecke"  
Vorlage: VII/2021/02685
  - 4.4. Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Halle (Saale) durch den Stadtrat  
Vorlage: VII/2021/03458
5. Anträge von Fraktionen und Stadträten
  - 5.1. Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur schrittweisen Integration von smarter Beleuchtung im öffentlichen Raum  
Vorlage: VII/2021/03204
  - 5.2. Prüfauftrag der CDU-Fraktion zur Anpassung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung)  
Vorlage: VII/2021/03312
  - 5.3. Antrag der Fraktion Hauptsache Halle & FREIE WÄHLER zur Unterstützung der Initiative GOLEHM  
Vorlage: VII/2021/03300

- 5.4. Antrag der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale), MitBürger & Die PARTEI, DIE LINKE, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Einrichtung eines „Runden Tisches Wohnen“  
Vorlage: VII/2021/03307
- 5.5. Antrag der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zur Prüfung der Aufstellung von Fahrradbarometern  
Vorlage: VII/2021/03341
6. schriftliche Anfragen von Fraktionen und Stadträten
7. Mitteilungen
- 7.1. Gestaltungskonzept Kirchberg Kröllwitz
- 7.2. Flächengestaltung Universitätsring
- 7.3. Mobilitätskonzept
8. Beantwortung von mündlichen Anfragen
9. Anregungen
10. Entscheidung über Einwendungen gegen die Niederschrift und Bestätigung der Niederschrift
- 10.1. Entscheidung über Einwendungen gegen die Niederschrift und Bestätigung der Niederschrift vom 30.11.2021
11. Beschlussvorlagen
12. Anträge von Fraktionen und Stadträten
13. schriftliche Anfragen von Fraktionen und Stadträten
14. Mitteilungen
15. Anregungen
16. Beantwortung von mündlichen Anfragen

**zu 3 Entscheidung über Einwendungen gegen die Niederschrift und Bestätigung der Niederschrift**

---

**zu 3.1 Entscheidung über Einwendungen gegen die Niederschrift und Bestätigung der Niederschrift vom 30.11.2021**

---

Es gab keine Einwendungen gegen die Niederschrift vom 30.11.2021.

**Abstimmungsergebnis: bestätigt**

## zu 4      **Beschlussvorlagen**

---

### zu 4.1      **Bebauungsplan Nr. 200 Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße - Beschluss zur öffentlichen Auslegung** Vorlage: VII/2021/02666

---

#### zu 4.1.1      **Änderungsantrag der Fraktion MitBürger & Die PARTEI zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. 200 Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße - Beschluss zur öffentlichen Auslegung (VII/2021/02666)** Vorlage: VII/2021/03424

---

Da die Beschlussvorlage seitens der Verwaltung bereits in der vergangenen Sitzung sowie im Stadtrat vorgestellt und eingebracht wurde, erfolgte keine erneute Einbringung.

**Frau Winkler** brachte den Änderungsantrag der Fraktion MitBürger & Die PARTEI ein und bat um Zustimmung.

**Frau Georg** sprach die Empfehlung seitens der Stadtverwaltung aus, den Änderungsantrag abzulehnen. Sie führte dies anhand der folgenden fünf Gründe aus.

1. Berücksichtigung des Energiefachrechtes: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt verpflichtend vor, dass dies zur Errichtung solarer Energieanlagen mit dem bundesweiten Energiefachrecht abgestimmt sein muss. Das GEG regelt, dass bei neu errichteten Gebäuden ein Mindestenergiestandard auch an der Nutzung von erneuerbaren Energien umgesetzt werden muss. Zudem stellt das GEG eine Wahlmöglichkeit der Bauherren auf und es hat in der Größe der auszuführenden Anlagen einen Bemessungsmaßstab hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Zumutbarkeit.
2. Rechtsgrundlage zur Regelung im B-Plan: Es gibt in Sachsen-Anhalt keine gefestigte Rechtsauffassung, dass eine Verpflichtung zur Anbringung von Solaranlagen festgesetzt werden kann. Diese Festsetzung könnte ggf. zur Unwirksamkeit führen.
3. Städtebaulicher Grund zur Regelung B-Plan: Die Installationspflicht von Solaranlagen kann entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Im Klimaschutz allein liegt kein städtebaulicher Grund.
4. Hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung: Der Inhalt der Festsetzung im B-Plan sollte demnach im höchsten Maß eindeutig sein. Zielführender wäre es, sich hinsichtlich der Geeignetheit der Festsetzung an der Systematik und der Terminologie des GEG zu orientieren und den Wirtschaftlichkeits- und Erfüllungsmaßstab einzubeziehen.
5. Gebot der gerechten Abwägung: Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB muss die Festsetzung auf einer sachgerechten Abwägung aller betroffenen Belange beruhen.

**Herr Rebenstorf** wies darauf hin, dass eine ausführliche Stellungnahme bis zur nächsten Stadtratssitzung vorliegen wird.

**Frau Winkler** kritisierte, dass die Stadtverwaltung bei ihren bisherigen Vorgehensweisen bleibt und der Klimaschutz nur untergeordnet betrachtet wird. Auch die noch nicht vorliegende Stellungnahme wurde beanstandet, da man sich daher nicht umfassend mit den Argumenten der Stadtverwaltung auseinandersetzen konnte.

**Herr Schied** schloss sich der Kritik von Frau Winkler an und regte die Vertagung der Vorlage an. Zudem erklärte er, dass seine Fraktion der Beschlussvorlage nicht zustimmen wird und verwies auf die Ausführungen von Frau Krimmling-Schoeffler aus der vergangenen Sitzung.

**Herr Eigendorf** sprach sich gegen eine Vertagung und für eine politische Einschätzung des Ausschusses aus. Er teilte außerdem den Unmut über die nicht vorliegende Stellungnahme der Verwaltung, da eine umfangreiche Prüfung der Argumente während der Sitzung nicht möglich ist.

**Frau Dr. Kreutzfeldt** bemängelte, dass die Abwägung der Allgemeininteressen mit den privatwirtschaftlichen Interessen meist zugunsten der Privatwirtschaft entschieden wird. Sie sagte, dass sie den Änderungsantrag befürwortet, die Vorlage an sich jedoch nicht.

**Frau Krimmling-Schoeffler** wies darauf hin, dass u. a. ein Dürreschutzkonzept existiert, das bei dieser Beschlussvorlage nicht ausreichend berücksichtigt wurde.

**Herr Rebenstorf** sagte, dass die Stadtverwaltung grundsätzlich den Intentionen der Antragsteller folgen kann und die Stellungnahme lediglich auf den im Änderungsantrag formulierten Text abzielt, der in seiner Form aus Sicht der Verwaltung aufgrund mangelnder Rechtssicherheit abzulehnen ist. Er bot darüber hinaus an kurzfristig mit der antragstellenden Fraktion ins Gespräch zu gehen, um einen machbaren Weg zu finden.

**Frau Winkler** nahm das Angebot von Herrn Rebenstorf dankend an.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gab, bat **Herr Feigl** um Abstimmung des Änderungsantrages.

**zu 4.1.1 Änderungsantrag der Fraktion MitBürger & Die PARTEI zur  
Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. 200 Dölau, Wohngebiet Salzmünder  
Straße - Beschluss zur öffentlichen Auslegung (VII/2021/02666)  
Vorlage: VII/2021/03424**

---

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

**Beschlussempfehlung:**

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 200 „Dölau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ (Aufstellungsbeschluss vom 18.12.2019, Beschluss-Nr. VII/2019/00226). Der erweiterte Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen.
2. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 „Dölau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ in der Fassung vom 02.09.2021 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung **mit folgender Ergänzung:**
  - **In die textlichen Festsetzungen wird aufgenommen:**
    - 12.0. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
    - 12.1. Mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen von Wohnhäusern sind ab einer Dachneigung von 15 Grad und darüber hinaus mit Solaranlagen auszustatten. Als geeignet wird die gesamte Dachfläche angesehen – abzüglich der Bereiche für Gauben, Schornsteine, nach Norden ausgerichtete Dachflächen und solche unter Verschattungseinflüssen sowie**



**Bereiche für Belichtungsflächen, Glasdächer, Terrassen und technischen Aufbauten.**

- **Die Begründung zum Entwurf wird entsprechend ergänzt.**
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 „Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ in der Fassung vom 02.09.2021 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung **inkl. der unter Beschlusspunkt 2 genannten Ergänzungen**, sind öffentlich auszulegen.

Im Folgenden bat **Herr Feigl** um Abstimmung der so geänderten Beschlussvorlage.

**zu 4.1      Bebauungsplan Nr. 200 Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
**Vorlage: VII/2021/02666**

---

**Abstimmungsergebnis:                      zugestimmt mit Änderungen**

**Beschlussempfehlung:**

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 200 „Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ (Aufstellungsbeschluss vom 18.12.2019, Beschluss-Nr. VII/2019/00226). Der erweiterte Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen.
  2. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 „Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ in der Fassung vom 02.09.2021 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung **mit folgender Ergänzung:**
    - **In die textlichen Festsetzungen wird aufgenommen:**
      - 12.0. **Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
      - 12.1. **Mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen von Wohnhäusern sind ab einer Dachneigung von 15 Grad und darüber hinaus mit Solaranlagen auszustatten. Als geeignet wird die gesamte Dachfläche angesehen – abzüglich der Bereiche für Gauben, Schornsteine, nach Norden ausgerichtete Dachflächen und solche unter Verschattungseinflüssen sowie Bereiche für Belichtungsflächen, Glasdächer, Terrassen und technischen Aufbauten.**
  - **Die Begründung zum Entwurf wird entsprechend ergänzt.**
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 „Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ in der Fassung vom 02.09.2021 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung **inkl. der unter Beschlusspunkt 2 genannten Ergänzungen**, sind öffentlich auszulegen.

**zu 4.2 Baubeschluss Fluthilfemaßnahme HW261 Saale-Radwanderweg  
Pulverweiden - Rabeninselbrücke  
Vorlage: VII/2021/03117**

---

**zu 4.2.1 Änderungsantrag der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zur  
Beschlussvorlage „Baubeschluss Fluthilfemaßnahme HW261 Saale-  
Radwanderweg Pulverweiden – Rabeninselbrücke“ (VII/2021/03117)  
Vorlage: VII/2021/03433**

---

**zu 4.2.2 Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zum  
"Baubeschluss Fluthilfemaßnahme HW261 Saale-Radwanderweg  
Pulverweiden – Rabeninselbrücke" (VII/2021/03117)  
Vorlage: VII/2021/03453**

---

**Frau Trettin** führte in die Beschlussvorlage ein und bat um Zustimmung.

**Herr Dreher** brachte den Änderungsantrag der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) ein und bat um Zustimmung.

**Frau Dr. Kreuzfeldt** brachte den Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und bat um Zustimmung.

**Herr Schied** sprach sich für den Änderungsantrag der SPD-Fraktion aus und bat darum, hinsichtlich des Änderungsantrages der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen und diesen abzulehnen.

**Herr Dr. Ernst** sprach sich gegen den Änderungsantrag der SPD-Fraktion aus und bat die Verwaltung um Begründung der Stellungnahme zum Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

**Herr Scholtyssek** kritisierte die Diskussion über die zu versiegelnde Fläche, da allseits die Förderung des Radverkehrs gewünscht wird und eine asphaltierte Fläche mit einem höheren Fahrkomfort einhergeht als eine wassergebundene Decke.

Er bat darüber hinaus um eine Einschätzung seitens der Verwaltung, ob eine asphaltierte Straße nach einem Hochwasser einen geringeren Unterhaltungsaufwand mit sich bringt als eine wassergebundene Decke.

Bezüglich des Änderungsantrages der SPD-Fraktion und der vorliegenden Stellungnahme der Verwaltung fragte er, ob bei Ablehnung der Asphaltierung die gesamten 4,50 m Breite geschottert werden oder nur die vorgeschlagenen 3,50 m.

Er wies außerdem darauf hin, dass die vorhandenen Bäume in einem sehr schlechten Zustand sind und fragte, ob diese wirklich erhaltenswert sind.

**Frau Trettin** sagte, dass bei einer wassergebundenen Decke jährlich durchschnittlich ca. 3.880 Euro Folgekosten entstehen würden. Bei einer Asphaltdecke fallen in den ersten Jahren erfahrungsgemäß keine Kosten an. Auch wurde festgestellt, dass neuere Asphaltdecken im Hochwasserbereich ein solches Ereignis nahezu schadlos überstehen, z. B. an der Würfelwiese im Jahr 2013.

Zum Zustand der Bäume erklärte sie, dass eine Besichtigung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt ist und die Bäume erhalten bleiben sollen. Daher wurde eine Schmälerung des Weges auf 3,50 m Breite vorgeschlagen.

**Herr Dreher** sagte, dass das Gebiet im Westen an ein FFH- und ein Europäisches Vogelschutzgebiet grenzt und dies berücksichtigt werden sollte.

**Frau Winkler** sprach sich ebenfalls grundlegend für eine Asphaltdecke aus.

**Herr Schied** wies darauf hin, dass es sich bei dem zu errichtenden Weg um eine Nebenstrecke handelt und eine Hauptstrecke in einem anderen Zustand zur Verfügung steht, weshalb eine Asphaltierung nicht zwingend notwendig erscheint.

Er bezog sich im Weiteren auf die Ausführungen von Frau Trettin und fragte, ob die Straßenschäden nach der Flut ausschließlich auf eine andere Bauweise zurückzuführen sind.

**Frau Trettin** erklärte anhand des Beispiels der Würfelwiese, dass man dort Wegedecken mit ordentlichen Einfassungen hat. Selbst ohne Einfassungen werden Asphaltdecken heutzutage so gebaut, dass man die Seitenkanten mit einem bituminösen Verschluss als Fugenwand verschließt. Das Wasser kann dann nicht unmittelbar in die Asphalttragschichten eindringen. Das führt dazu, dass die Bewegungen und folglich die Schäden nicht so groß sind.

**Herr Schied** sagte, dass die geschilderten Erfahrungen zwar auf Wege zutreffen, jedoch nicht auf Straßen, die einer höheren Belastung ausgesetzt sind.

**Frau Trettin** wies darauf hin, dass sie nicht als Straßenbaulastträger agiert und daher nur Ausführungen zu Wegen machen kann. Zudem erklärte sie, dass auch im Bereich der Würfelwiese vereinzelt Pkw unterwegs sind und die Wege keine erheblichen Schäden aufweisen. Weiterhin benannte sie den Bereich am Pfälzer Ufer, an dem sich ein Parkplatz befindet, wo ebenfalls keine Schäden zu verzeichnen sind.

**Herr Scholtyssek** bat um schriftliche Einordnung dieser Problematik durch einen Sachbearbeiter für Tiefbau. Er bezog sich außerdem auf die in der Beschlussvorlage benannten bereits vollzogenen Ausgleichsmaßnahmen und bat um Erklärung dazu.

**Frau Trettin** sagte, dass die Ausgleichsmaßnahmen bereits erbracht wurden, indem die Kleingartenanlage Kanena zurückgebaut wurde. Der Rückbau wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in einer gewissen Größenordnung bilanziert und die Versiegelungen im Rahmen der Hochwassermaßnahmen entsprechend gegengerechnet. Der Ausgleich für die Versiegelung ist insofern schon erfolgt.

Sie wies überdies darauf hin, dass die zwei Ausweichstellen notwendig sind, da die Abstände ansonsten zu lang sind, die Strecke nicht über die gesamte Länge einsehbar ist und bei Begegnungsverkehr der Bedarf dafür gegeben ist.

**Herr Dreher** erklärte, dass der Änderungsantrag der SPD-Fraktion trotz der bereits geleisteten Ausgleichsmaßnahmen aufrechterhalten wird.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gab, bat **Herr Feigl** um Abstimmung des Änderungsantrages der SPD-Fraktion.

zu 4.2.1 **Änderungsantrag der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zur  
Beschlussvorlage „Baubeschluss Fluthilfemaßnahme HW261 Saale-  
Radwanderweg Pulverweiden – Rabeninselbrücke“ (VII/2021/03117)  
Vorlage: VII/2021/03433**

---

**Abstimmungsergebnis:** **mehrheitlich abgelehnt**

**Beschlussvorschlag:**

Die Beschlussvorlage wird mit folgender Änderung in Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung, Kapitel 1 Anlass der Planung / Entwicklungsziele beschlossen:  
Die Ausgestaltung des Saale-Radwanderwegs Pulverweiden - Rabeninselbrücke erfolgt nicht mit einer Asphaltdeckschicht, sondern in Form einer wassergebundenen Wegedecke analog zum Wegeausbau auf der Rabeninsel.

Im Folgenden bat **Herr Feigl** um Abstimmung des Änderungsantrages der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

zu 4.2.2 **Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zum  
"Baubeschluss Fluthilfemaßnahme HW261 Saale-Radwanderweg  
Pulverweiden – Rabeninselbrücke" (VII/2021/03117)  
Vorlage: VII/2021/03453**

---

**Abstimmungsergebnis:** **mehrheitlich abgelehnt**

**Beschlussvorschlag:**

Der Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung wird um folgenden Satz ergänzt:

„Auf den Bau der zwei in der Entwurflösung enthaltenen Ausweichstellen wird verzichtet.“

Die zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung sowie die Planzeichnungen werden entsprechend überarbeitet.

Abschließend bat **Herr Feigl** um Abstimmung der ursprünglichen Beschlussvorlage.

zu 4.2 **Baubeschluss Fluthilfemaßnahme HW261 Saale-Radwanderweg  
Pulverweiden - Rabeninselbrücke  
Vorlage: VII/2021/03117**

---

**Abstimmungsergebnis:** **einstimmig zugestimmt**

**Beschlussempfehlung:**

Der Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben beschließt die Realisierung der Fluthilfemaßnahme Nr. 261 – Saale-Radwanderweg Pulverweiden – Rabeninselbrücke entsprechend der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Beseitigung der Hochwasserschäden 2013 (Richtlinie Hochwasserschäden Sachsen-Anhalt 2013).

**zu 4.3 Variantenverzicht und Baubeschluss "Maßnahmen zur Schadensbehebung der Auswirkungen des Hochwasserereignisses am Osendorfer See im Juni 2013 - Wiederherstellung Böschungen und Regattastrecke"**  
**Vorlage: VII/2021/02685**

---

**Herr Rebenstorf** führte in die Beschlussvorlage ein und bat um Zustimmung.

**Herr Dr. Vetter** kritisierte den seit Jahrzehnten durch dauerhaftes Pumpen niedrig gehaltenen Seewasserspiegel. In Verbindung mit dem Hochwasserereignis von 2013 sind dadurch die immensen Schäden in dem bekannten Ausmaß entstanden.

Er wies außerdem darauf hin, dass diese Folgen bei einem erneuten Hochwasserereignis wieder zu erwarten sind, da keine Sanierung des Sees erfolgt.

Verbunden mit den damit einhergehenden hohen Kosten schätzte er die Maßnahme nicht als nachhaltig ein.

**Frau Krimmling-Schoeffler** fragte, ob bereits Böschungssicherungsmaßnahmen begonnen haben, ob die Anzahl der Bahnen von fünf auf neun erweitert wird und was passiert, wenn die Fluthilfemittel nicht ausreichen.

**Herr Dr. Meerheim** bezog sich auf die in der Beschlussvorlage benannten Wasserbausteine an der westlichen Böschung und fragte, in welchem Maß diese errichtet werden sollen und inwieweit dadurch ein Eingriff in die Flora und Fauna im Uferbereich erfolgen wird.

**Herr Johannemann** bezog sich zunächst auf die Ausführungen von Herrn Dr. Vetter.

Er sagte, dass es sich hierbei um eine Beseitigung von Flutschäden handelt und nicht um eine nachhaltige Bewirtschaftung eines künstlich abgesenkten Gewässers. Er informierte darüber, dass das Abpumpen des Wassers an dieser Stelle notwendig ist, da der Wasserspiegel ansonsten auf über 8,00 m ansteigen und großräumig zur Vernässung in den Ortslagen Radewell und Osendorf führen würde. Das Absenken des Wasserspiegels erfolgt, da aus dem Bergrecht ein Wasserspiegel festgesetzt worden ist, der einzuhalten ist. Die Standsicherheitsverhältnisse der Böschungen, die für diesen Wasserstand ausgelegt sind, sind an dieser Stelle ebenfalls zu beachten. Jegliche Änderung am Wasserspiegel, insbesondere eine Anhebung, beeinträchtigt die Stabilität der Böschung. Das alles wurde mit dem Landesamt für Geologie und Bergwesen abgestimmt, die ihrerseits ein Benutzungs- und Betretungsverbot ausgesprochen haben, bis zur Wiederherstellung des Ausgangszustandes. Daraus lässt sich die Verpflichtung der Stadt zu dieser Maßnahme ableiten.

Bezüglich der Sicherungsmaßnahmen im Böschungsbereich teilte **Herr Johannemann** mit, dass diese bisher noch nicht durchgeführt wurden, sondern ausschließlich Maßnahmen zur Wasserspiegelabsenkung, Neubau der Pumpstation und der Neubau der Sportanlage.

Man geht momentan davon aus, dass die Fluthilfemittel für die geplanten Maßnahmen ausreichen werden, da man an dieser Stelle erfahrungsgemäß mit den geschätzten Kosten gut kalkuliert hat und keine Mehrkosten entstanden sind. Eine genauere Einschätzung ist jedoch erst nach Ausschreibung der Leistungen möglich.

Hinsichtlich der Wasserbausteine wies **Herr Johannemann** darauf hin, dass es erforderlich ist, die Böschungen im Starkbereich mit Spundwänden abzustützen, sowohl an der Ost- als auch an der Westböschung. Es ist geplant, an der Westböschung die Spundwände teilweise zurückzubauen und mit Wasserbausteinen zu verkleiden und anzuschütten. An der Ostböschung ist dies nicht möglich, sodass die Spundwand dort stehen bleibt, wie sie ist.

**Herr Rebenstorf** sagte, dass mit dem Landesverwaltungsamt umfangreiche Gespräche geführt wurden. Es gibt gutachterliche Untersetzungen, die das Ausmaß der Schäden festgestellt haben. Dementsprechend wurde mit dem Landesverwaltungsamt abgestimmt, dass alle Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Hochwasser vom Land im Rahmen der Schadensbeseitigung finanziert werden.

**Frau Dr. Kreutzfeldt** bezog sich auf den Aspekt der Nachhaltigkeit und die künstliche Absenkung des Wasserspiegels. Sie bezog sich auf Pläne der Bundesregierung zur Wiedervernässung bzw. Wiederherstellung solcher Gebiete und fragte, was passiert, wenn in ein paar Jahren Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den Wasserspiegel zu erhöhen. Sie wies außerdem darauf hin, dass es aus ihrer Sicht nicht umweltschutzrechtlich verträglich ist, wenn bestimmte Tierarten aus solchen Gebieten vergrämt werden und bat um Stellungnahme dazu.

**Herr Dr. Vetter** widersprach den Ausführungen von Herrn Johannemann und sagte, dass der Wasserspiegel auch stufenweise angehoben werden kann, sodass die beschriebenen Folgen nicht eintreffen. Er führte hierzu beispielhaft die Goitzsche an. Er fragte überdies, ob der Stadtverwaltung konkrete Kosten für die künstliche Absenkung des Seewasserspiegels bekannt sind und wie hoch diese sind.

**Frau Winkler** fragte, um was für Wasserbausteine es sich hierbei handeln wird.

**Herr Dr. Ernst** nahm Bezug zu den Ausführungen von Herrn Dr. Vetter und merkte an, dass die Anhebung des Seewasserspiegels mit der Vernichtung von bereits errichteten Gebäuden einhergehen würde und der Wasserspiegel in seiner Höhe so angepasst wurde, dass die Böschungen und Hänge stabil sind. Er führte vergleichend an, dass in Halle Neustadt weitaus größere Pumpen zum Einsatz kommen, um den Grundwasserspiegel abzusenken und kritisierte die Bereitschaft zur Abschreibung solcher Gebiete und appellierte an die Verantwortung aller Beteiligten.

**Herr Scholtyssek** sprach sich für die Instandsetzung der Regattastrecke aus und verwies bezüglich der Diskussion um die Wasserspiegelanhebung auf die nachvollziehbare Begründung der Verwaltung.

Bezüglich der vermeintlichen Vergrämung der Tiere wies er darauf hin, dass dies im Sinne des Umweltschutzes geschieht, um die Tiere während der Baumaßnahmen zu schützen, sodass sich diese nach Abschluss der Maßnahmen dort wieder ansiedeln können.

Hinsichtlich der Wasserbausteine bat er zu überdenken, was noch zerstört werden soll, wenn vorher bereits an den Ufern Spundwände eingezogen wurden. Nach der baulichen Herrichtung wird sich die Natur sukzessive alles wieder zurückholen.

**Herr Feigl** befürwortete die entstandene Diskussion und regte an, mit Blick in die Zukunft die Auswirkungen des Ganzen einzuordnen und Möglichkeiten zur Verbesserung bei der Umsetzung der Maßnahmen zu finden.

**Herr Rebenstorf** wies darauf hin, dass die Höhe des Wasserspiegels kein Bestandteil der Beschlussvorlage ist und bat daher um Beendigung dieser Debatte.

**Herr Johannemann** bezog sich auf die Anfrage von Frau Winkler und sagte, dass es sich vermutlich um Wasserbausteine aus Porphyr handeln wird. Eine genaue Aussage kann erst nach Erstellung des Leistungsverzeichnisses für die Ausschreibung getroffen werden.

**Herr Schied** äußerte in diesem Zusammenhang seinen Unmut über die Steinschüttungen am Riveufer und wies die Schuld des Planungsausschusses sowie des Stadtrates zurück.

**Herr Dr. Vetter** fragte, wo die eingangs benannten Grundlagen aus dem Bergrecht einsehbar sind und wie hoch die Kosten sind, die durch das Abpumpen entstehen.

**Herr Johannemann** verwies hinsichtlich der bergrechtlichen Verhältnisse an das Landesamt für Geologie und Bergwesen. Er sagte außerdem die Erstellung einer Übersicht zu den Kosten für die Wasserhaltung der letzten Jahre zu.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gab, bat **Herr Feigl** um Abstimmung.

**zu 4.3 Variantenverzicht und Baubeschluss "Maßnahmen zur Schadensbehebung der Auswirkungen des Hochwasserereignisses am Osendorfer See im Juni 2013 - Wiederherstellung Böschungen und Regattastrecke"**  
**Vorlage: VII/2021/02685**

---

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig zugestimmt

**Beschlussempfehlung:**

1. Der Stadtrat beschließt, für die Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen in den Böschungsbereichen und zur Wiederherstellung der Regattastrecke am Osendorfer See auf den Variantenbeschluss zu verzichten.
2. Der Stadtrat beschließt die Realisierung der Fluthilfemaßnahme Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen in den Böschungsbereichen und zur Wiederherstellung Regattastrecke am Osendorfer See (EM 265) entsprechend der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Beseitigung der Hochwasserschäden 2013 (Richtlinie Hochwasserschäden Sachsen-Anhalt 2013).

**zu 4.4 Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Halle (Saale) durch den Stadtrat**  
**Vorlage: VII/2021/03458**

---

*– Auf Antrag der Fraktion MitBürger & Die PARTEI im Stadtrat der Stadt Halle (Saale) erfolgt zu diesem Tagesordnungspunkt ein Wortprotokoll –*

**Herr Feigl**

Dann kommen wir zu 4.4 „Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Halle (Saale) durch den Stadtrat“ und ich hatte in Erinnerung, dass es hier einen Antrag auf Rederecht gibt. Der muss nochmal formuliert werden

**Herr Rebenstorf**

Genau.

**Herr Feigl**

Lassen Sie mich das erstmal schnell noch machen, Herr Rebenstorf

**Herr Rebenstorf**

Wir brauchen zweimal Rederecht, nur als Hinweis.

**Herr Feigl**

Ja. Herr Dr. Ernst.

**Herr Dr. Ernst**

Dankeschön.

Wie angekündigt möchte ich gerne für die Vorsitzenden des Mieterrates Halle Saale e. V., Herrn Peter Scharz und Herrn Klaus Dieter Zimmermann, das Rechtrecht beantragen für meine Fraktion.

**Herr Feigl**

Gut, dann müssen wir das abstimmen. Wir brauchen eine einfache Mehrheit. Ich frage nur die Stadträtinnen und Stadträte.

Herr Eigendorf?

Ach so, sagen Sie bitte, ob Sie für einen oder zwei die Zustimmung erteilen.

Herr Eigendorf?

Herr Eigendorf ist kurz weg. Dann lassen wir ihn erstmal aus.

Herr Dr. Ernst?

**Herr Dr. Ernst**

Für beide Zustimmung.

**Herr Feigl**

Ich stimme auch beiden zu.

Frau Dr. Kreuzfeldt?

**Frau Dr. Kreuzfeldt**

Ja.

**Herr Feigl**

Beide?

**Frau Dr. Kreuzfeldt**

Ja.

**Herr Feigl**

Frau Krimmling-Schoeffler?

**Frau Krimmling-Schoeffler**

Zweimal Enthaltung.

**Herr Feigl**

Frau Mark?

**Frau Mark**

Zweimal ja.

**Herr Feigl**

Herr Schied?

**Herr Schied**

Zweimal Enthaltung.

**Herr Feigl**

Herr Scholtyssek?



**Herr Scholtyssek**  
Enthaltung.

**Herr Feigl**  
Zweimal?

**Herr Scholtyssek**  
Zweimal.

**Herr Feigl**  
Herr Sehrndt?

**Herr Sehrndt**  
Zweimal Zustimmung.

**Herr Feigl**  
Frau Winkler?

**Frau Winkler**  
Zweimal Zustimmung.

**Herr Feigl**  
Und Frau Dr. Wünscher?

**Frau Dr. Wünscher**  
Zweimal Enthaltung.

**Herr Feigl**  
Damit haben wir bei vier Enthaltungen und dem Rest Ja-Stimmen das Rederecht für die beiden Personen beschlossen.

Zunächst gebe ich das Wort an Herrn Rebenstorf. Danach hat sich Frau Dr. Wünscher gemeldet.

Wir holen die beiden Herrschaften auch noch mit in die Sitzung rein.

**Herr Rebenstorf**  
Herr Feigl, meine Bitte: Für Herrn Dr. Promann von ASG, der uns begleitet hat bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels ebenfalls das Rederecht zu beantragen. Herr Dr. Promann wird nachher auch einen kleinen Vortrag halten für die Verwaltung und mit seiner Expertise in das Thema einführen. Und wenn das dann erfolgt ist, Team Rat, dann bitte Herrn Dr. Promann dazu schalten.

**Herr Feigl**  
Dann werden wir das zunächst auch erstmal machen, dass wir das Rederecht von Herrn Promann abstimmen. Gibt es Wortmeldungen Ihrerseits? Das sehe ich nicht. Dann können wir das abstimmen.

Herr Eigendorf?

**Herr Eigendorf**  
Ja.

**Herr Feigl**  
Herr Dr. Ernst?

**Herr Dr. Ernst**

Ja.

**Herr Feigl**

Ich stimme auch zu.

Frau Dr. Kreuzfeldt?

**Frau Dr. Kreuzfeldt**

Ja.

**Herr Feigl**

Frau Krimmling-Schoeffler?

**Frau Krimmling-Schoeffler**

Ja.

**Herr Feigl**

Frau Mark?

**Frau Mark**

Ja.

**Herr Feigl**

Herr Schied?

**Herr Schied**

Ja.

**Herr Feigl**

Herr Scholtyssek?

**Herr Scholtyssek**

Ja.

**Herr Feigl**

Herr Sehrndt?

**Herr Sehrndt**

Ja.

**Herr Feigl**

Frau Winkler?

**Frau Winkler**

Ja.

**Herr Feigl**

Und Frau Dr. Wünscher?

**Frau Dr. Wünscher**

Ja.

**Herr Feigl**

Das war volles Rohr einstimmig.  
Damit haben wir auch das Rederecht von Herrn Promann festgesetzt.

Kleinen Moment.

Ich habe jetzt gerade eine Regieanweisung gekriegt. Sehen wir schon? Genau, wir sehen Herrn Zimmermann und wir sehen Herrn Scharz.  
Ich würde Sie bitten, dass sie uns mal ganz kurz guten Tag sagen, dass wir auch sehen, dass Sie zu hören sind.

**Herr Zimmermann**

Sind wir jetzt erreichbar?

**Herr Feigl**

Wir hören Sie jetzt gut, ja. Einen schönen guten Tag.

**Herr Zimmermann**

Ja, schönen guten Tag Ihnen auch.

**Herr Feigl**

Dann würde ich ganz gerne auch nochmal eine Sprechprobe mit Herrn Promann machen.  
Können Sie uns hören? Können Sie uns sehen?

**Herr Dr. Promann**

Ja, ich kann Sie hören, ich kann Sie sehen.

**Herr Feigl**

Und wir hören Sie auch sehr gut. Guten Tag, herzlich willkommen.

Okay, dann können wir weiter fortfahren.

Ich würde nochmal an Herrn Rebenstorf zurückgeben oder wollen Sie gleich weitergeben?

**Herr Rebenstorf**

Frau Dr. Wünscher hatte sich noch gemeldet.

**Herr Feigl**

Ich würde zunächst erstmal die Einführung der Verwaltung abarbeiten und dann können wir in die Diskussion hineingehen.

**Herr Rebenstorf**

Okay, dann ist gut.

**Frau Dr. Wünscher**

Herr Feigl, ich habe eine grundsätzliche Sache und die würde ich gerne vorher...

**Herr Feigl**

Okay.

**Frau Dr. Wünscher**

Darf ich jetzt?

Und zwar möchte ich für unsere Fraktion beantragen – wir hören ja heute Vertreter des Mieterrates und wir hören etwas von den Erstellern der Studie. Aber wir denken, dass das nicht vollständig genug ist. Wir hätten gerne zu diesem Thema, das ja sehr wichtig ist für die Stadt, die Wohnungsgesellschaften gehört und wir hätten auch einen Vertreter von Haus und

Grund gehört. Und das wird auch der Grund sein, weil die Vertreter hier heute nicht da sind, dass wir dann, wenn die Diskussion beendet ist, einen Antrag auf Vertagung auf die nächste Sitzung stellen werden, damit wir sozusagen diese Vertretungen noch hören können und uns ein umfassendes Bild machen können. Das möchte ich nur vorab schon ankündigen.

Und dann habe ich noch eine Bitte: Da wir ja schon wieder sehr weit fortgeschritten sind in der Zeit, dass wir jetzt für die Vertreter des Mieterrates, dass wir da eine Zeitbegrenzung vorgeben, damit das Ganze hier nicht in die Unendlichkeit läuft.

#### **Herr Feigl**

Ich würde darauf hinweisen, dass wir alle uns möglichst kurz fassen in unseren Redebeiträgen, sodass wir dann schneller zügig durchkommen. Das sollte in unser aller Interesse sein.

Die Ankündigung auf Vertagung habe ich dann schon mal zur Kenntnis genommen und dann gebe ich jetzt an Herrn Rebenstorf.

#### **Herr Rebenstorf**

Genau, ich würde jetzt gleich an Herr Dr. Promann weitergeben und wir haben jetzt ausnahmsweise für dieses Thema eine kleine Präsentation vorbereitet. Herr Stehle, Frau Bläßfeld, ich denke mal, einer von Ihnen wird das jetzt einblenden und Herr Dr. Promann wird dann vortragen. Vielen Dank.

#### **Herr Feigl**

Herr Promann, Sie haben das Wort, bitte sehr.

#### **Herr Dr. Promann**

Okay, vielen Dank.

Genau, die erste Folie bitte.

Die Ausgangssituation in Halle, was den Mietspiegel anbetrifft: Es gab einen Tabellen-Mietspiegel. Der war jetzt das letzte Mal erstellt worden vor elf Jahren im Jahr 2010. Es gab den Wunsch nach einer Aktualisierung des Mietspiegels durch den Stadtrat. Die Nichtwiedererstellung wurde entsprechend durch die Stadt ausgeschrieben. Wir haben den Auftrag erhalten.

Grundsätzlich sind zwei Methoden denkbar, um einen Mietspiegel zu erstellen. Das eine ist der Tabellen-Mietspiegel. Das ist das aus dem Jahr 2010, das Modell. Das heißt, man hat im Prinzip so ein paar Merkmale – Größe, Modernisierungszustand, vielleicht gegebenenfalls auch die Lage – und sortiert die Wohnung dann da ein. Das Grundproblem ist immer, dass man da ein bisschen wenig Fälle hat, um die einzelnen Felder auch zu füllen.

Deswegen ist das aktuell angewandte Verfahren eine sogenannte Regressionsmethode

Da wird ein mathematisches Modell aufgestellt, so wie das entsprechend auch in den aktuellen Mietspiegeln von Leipzig und Dresden der Fall ist. Entsprechend kann man eben auch die Lage in Halle in verschiedenen Ortslagen und die energetische Ausstattung und Beschaffenheit da berücksichtigen.

Nächste Folie bitte.

Es geht hier um einen sogenannten qualifizierten Mietspiegel. Das heißt, der wird einerseits nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Dafür sind wir zuständig und der muss anerkannt werden. Entweder von Interessenvertretern von Mietern und Vermietern oder/und von der Gemeinde.

Das Wichtige für die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze ist eine repräsentative Datenbasis und diese Datenbasis muss entsprechend ausgewertet werden nach den Kriterien, die der bundesdeutsche Gesetzgeber genannt hat. Das sind eben für die Art Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Und damit das Ganze eben anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen folgt, braucht man eben eine Erhebung. Also man kann sich diese Zahlen aus verschiedenen Sekundärquellen zusammensuchen, sondern auch eine

originäre Erhebung. Das haben wir auch gemacht und am Anfang dieser Erhebung steht eben ein Fragebogen. Hier zum Beispiel mal eingeblendet, wie man das Baujahr abgefragt hat in dem Mietspiegel. Wir haben sowohl Mieter als auch Vermieter gefragt.

Nächste Folie bitte. Ich danke.

Die Datenabfrage war im letzten Jahr der 1. April. Die Erhebung der Daten lief dann von April bis Juli. Und insgesamt standen für die Auswertung 2.345 Datensätze zur Verfügung, etwa hälftig von Mietern und hälftig von Vermietern zur Verfügung gestellt.

Jetzt kommt eben dieses mathematische Modell, das eben Merkmale identifiziert, die sich auf die Höhe der Nettokaltmiete auswirken. Und es wird jetzt quasi untersucht, haben diese Merkmale einen Mietpreiseffekt auf die erhobenen Daten. Wenn ich eine Einbauküche habe, stelle ich dann eben fest, dass Wohnungen mit einer Einbauküche teurer sind als Wohnungen ohne Einbauküche, wenn man gleichzeitig alle Merkmale berücksichtigt, die sozusagen abgefragt worden sind.

Das heißt, nur für die im Mietspiegel ausgewiesenen Merkmale konnte ein Einfluss nachgewiesen werden. Der ganze Rest wurde geprüft, dafür gab es dann eben keinen Einfluss. Im Mittel kommt man dann eben auf 6,29 Euro für Halle. Das ist die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete, die jetzt erstmalig wieder festgestellt wird nach elf Jahren. Das ist eben die Miete, wo in den letzten sechs Jahren etwas passiert ist. Das ist die bundesdeutsche Gesetzgebung. Also wo in den letzten sechs Jahren entweder eine Mietänderung stattgefunden hat oder ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde.

Die nächste Folie.

Diese Miete, 6,29 Euro, ist für sich genommen nicht aussagefähig. Die konkrete Wohnung hat dann eben entsprechend eine konkrete Miete. Zunächst einmal wird die Abhängigkeit von der Wohnfläche untersucht. Also es ist eben meist so, wie auch hier in Halle, dass die kleinen Wohnungen entsprechend pro Quadratmeter höhere Mieten aufweisen, die größeren Wohnungen entsprechend niedrigere Mieten. Im Grundsatz ist der Zusammenhang so. Bei den größeren Wohnungen kann es dann auch mal wieder ein bisschen zunehmen, weil die dann auch über eine bessere Ausstattung verfügen.

Diese Daten hier, die Sie jetzt hier eingeblendet sehen, sind sozusagen abgeleitet aus den erhobenen Daten. Also wir haben damit nichts weiter in Anführungsstrichen gemacht, als die Daten sortiert nach der Größe und dann eine Funktion da durchgelegt. Das ist sozusagen die Basismiete.

Nächste Folie bitte.

Und von dieser Basismiete geht man dann entsprechend aus. Hier liegt das ja im Entwurf vor. Man schlägt also nach, die 85 Quadratmeter in der Tabelle auf der Folie davor, wäre man jetzt eben bei 6,42 Euro. Und jetzt geht man peu à peu die Merkmale durch, die in der Mietspiegelbroschüre dann auftauchen und sieht entsprechend für das Baujahr gäbe es einen Abschlag, für die Modernisierungsmaßnahmen Zuschläge, für die Rollläden einen Zuschlag und die anderen beiden Merkmale, Sanitärausstattung und Wohnlagenzone, sind jeweils im Schnitt. Das heißt, es gibt weder Zu- noch Abschlag. Das heißt, es gibt dann in der Summe in diesem Beispiel elf Punkte sozusagen für einen Zuschlag, vier Punkte für einen Abschlag.

Nächste Folie bitte.

Die Differenz entsprechend ist sieben. Also so ein Beispiel, also eine Vorlage gibt es eben auch in der Mietspiegelbroschüre. Man trägt eben oben ein die 6,42 Euro, die man ermittelt hat, guckt jetzt: Ist man eher über oder unter dem Schnitt. Wir haben mehr Zuschläge als Abschläge, also ist man in dem Fall über dem Schnitt, 7 % dann drüber. Das kann man hier ausrechnen. Das ist im Prinzip das 1,07-fache von den 6,42 Euro, also 6,42 Euro mal sieben Hundertstel, dann kommt man entsprechend auf die gut 45 Cent, die dann eben noch dazukommen in diesem Beispiel und das wären dann eben Zeile D ungefähr 6,87 Euro und am Ende multipliziert man natürlich diese Nettokaltmiete pro Quadratmeter mit der

Wohnfläche. Da hatten wir eben in dem Beispiel 85 Quadratmeter angenommen. Das heißt, die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei 583,90 Euro in dem Beispiel. Zusätzlich gibt es eine Spanne, die sich ermittelt. Das Modell ist halt so geeicht, dass zwei Drittel der erhobenen Mieten, die wir tatsächlich vorgefunden haben, in Halle in der Spanne liegen. Bezogen auf dieses Beispiel in der Spanne von plus/minus 14 % und bezogen auf dieses Beispiel wäre das jetzt eben zwischen 502 und 666 Euro. Soweit von mir die Einleitung.

#### **Herr Feigl**

Dankeschön

Dann habe ich als ersten als Erste, die sich gemeldet hat, Frau Winkler, bitte sehr.

#### **Frau Winkler**

Ja, ich bedanke mich.

Was mir bei diesen ganzen Unterlagen, die wir zur Verfügung gestellt bekommen haben, fehlt, ist der Methodenbericht. Das wäre schon ganz erheblich, um das einschätzen zu können und die ganze Mietspiegelgeschichte, wenn man wüsste, welche Methoden angewendet wurden, wie viele Antworten gekommen sind, inwieweit die Antwortrate aussagekräftig ist etc. Also das ist eigentlich normal, dass man eine solche Dokumentation dazu bekommt.

Frage: Warum ist das hier nicht der Fall?

#### **Herr Feigl**

Ich würde jetzt auch erstmal sammeln und dann wären als nächstes Herr Schied dran und dann Herr Ernst und dann schauen wir mal, dass wir die Fragen beantwortet bekommen.

Herr Schied.

#### **Herr Schied**

Ja, das wären erstmal ein paar erste Frage von mir. Da kommen dann später wahrscheinlich noch ein paar mehr.

Was mich interessieren würde, wenn ich mir diesen Katalog angucke zum Thema, also wo es da alles Abschlüge und Zuschläge gibt. Die energetische Sanierung spielt bei dem Ganzen wohl gar keine Rolle? Also das wäre so eine Frage.

Dann habe ich so ein bisschen Probleme, eigentlich ganz schöne Probleme mit dem Thema Wohnlagen. Also wenn ich mir dann zum Beispiel die Wohnlage angucke in dem Viertel, in dem ich wohne, da sind extreme Unterschiede. Also in der, ich sage mal, es gibt sehr stark befahrene Straßen und es ist also auch das Umfeld und überhaupt. Also die werden alle in einen Topf geworfen. Das finde ich, wie geht das? Wie sind diese Wohnlagen festgelegt worden? Hat man einfach nur die Stadtviertel genommen oder hat man ein bisschen genauer das Ganze festgelegt? Das ist einfach mal so eine Frage, die mir da in den Sinn kommt.

Das Nächste ist sowieso das Thema Wohnlagen. Es wird ja dazu führen, dass in bestimmten Wohnlagen die Mieten höchstwahrscheinlich ansteigen werden und wie verträgt sich das mit unseren Bemühungen hinsichtlich Diversifizierung und Segregation?

So viel erstmal für den Anfang. Und ich denke mal, wir sind auch für eine Vertagung. Da kommen dann von uns sicher noch ein paar weitere Fragen.

#### **Herr Feigl**

Herr Dr. Ernst.

#### **Herr Dr. Ernst**

Herr Promann, vielen Dank für Ihre Vorstellung.

Sie hatten gesagt gehabt, dass im Prinzip hier nur alle Merkmale berücksichtigt worden, die einen Einfluss haben. Und beispielsweise in Plattenbauten ist es ja so, dass mitunter auch noch ältere Standards dort vorherrschen, wie beispielsweise lose Aufputzleitungen oder

dann an der Decke dann so wilde Hängeleitungen. Mich würde interessieren, ob solche Merkmale keinen Einfluss haben.

Und eine konkrete Frage auch zu der Vorlage für den Mietspiegel, die uns jetzt von der Verwaltung zur Verfügung gestellt wurde: Auf Seite sieben geht es in Tabelle zwei um das Punktesystem für den Mietpreis und da wird aufgelistet in Abhängigkeit vom Baujahr ein Zuschlag- bzw. Abschlagsystem. Und gerade für Gebäude, die im Prinzip nach 1990, vor 1990 gebaut wurden, ist es so, dass das Abschlagssystem in umgekehrter Reihung zu dem Zuschlagssystem für Gebäude nach 1990 ist. Wir hätten hier eine andere Reihenfolge erwartet. Also, dass quasi in dem Fall Gebäude zwischen 1970 und 1990 den höchsten Abschlag bekommen und dann Gebäude, die bis 1940 gebaut worden, den geringsten Abschlag. Also da würde uns interessieren, wie das zustande kommt. Danke.

#### **Herr Feigl**

Dann würde ich zunächst erstmal die Fragen in Richtung Verwaltung geben.  
Herr Rebenstorf.

#### **Herr Rebenstorf**

Ich würde bitten, dass Herr Dr. Promann antwortet. Frau Foerster und ich haben uns ein paar Notizen gemacht. Wir können zur Not nochmal auf die Sprünge helfen.

#### **Herr Feigl**

Okay, dann Herr Promann, bitte.

#### **Herr Dr. Promann**

Ja, vielen Dank.

Frau Winkler, genau, ein Methodenbericht, eine sogenannte Dokumentation, ist verpflichtend für qualifizierte Mietspiegel. Es ist so, dass die Dokumentation am Ende sozusagen des Prozesses dann vorgelegt wird. Wir haben zwischendurch natürlich sowohl die Stadtverwaltung als auch Vertreter von Mietern und Vermietern über das Gesamtsystem informiert, da eben auch Sachen dann schon vorgestellt zum Rücklauf und so weiter. Also die Dokumentation, das kommt sozusagen.

Herr Schied, die Energetik. Das ist halt so eine Geschichte, die sich in vielen Städten eben als schwierig herausstellt. Dass es eben gewünscht ist in Führungsstrichen, dass es einen Einfluss gibt. Wir fragen das eben auch ab. Wir haben alle diese diese Punkte abgefragt und müssen am Ende halt feststellen, sind diese Wohnungen, die in einem besseren energetischen Zustand sind, eben besser oder wird für diese Wohnung eine höhere Miete bezahlt oder eben nicht. Und das ist sozusagen der Check. Das Einzige, was wir identifizieren konnten in Halle, war eben der Fensteraustausch neben den anderen Modernisierungsmaßnahmen Sanitär, Elektroinstallation.

Gewünscht ist da immer mehr, aber das ist ein Problem, was in vielen Städten sozusagen auftaucht. Das ist eben, um das nochmal vorwegzunehmen, das ist eben ein Mietspiegel. Der soll eben spiegeln, was wir vorfinden, was aktuell in Halle gilt. Und so geht das eben dann auch weiter mit der Wohnlage. Also es ist jetzt nicht unser Wunsch. Natürlich ist es schön auszuweisen, wenn es eine laute Gegend ist, also sprich, wenn da die Lärmdaten der Umgebungslärmkartierung auch dagegen gespielt werden. Natürlich würden wir gerne den Effekt sehen, sozusagen die Wohnung, da wo es laut ist, ist es dann entsprechend auch günstiger. Es gibt aber auch immer andere Effekte im Hintergrund. Dass zum Beispiel solche Wohnungen, wo es eben laut ist, da ziehen die Leute eben auch gerne mal wieder weg. Dann ziehen eben andere da neu ein, die zu einem späteren Zeitpunkt einziehen. Da ist die Miete dann wieder ein bisschen höher. Das sind verschiedene Effekte, die sich überlagern.

Wir haben bei der Wohnlage im Vorfeld, das findet sich jetzt eben in der Mietspiegelbroschüre nicht wieder, eben die ganze Klaviatur getestet sozusagen: Infrastruktur, Durchgrünung und so weiter. Und zwar immer hat es einen signifikanten Einfluss und hat es einen plausiblen Einfluss in die richtige Richtung. Dass viel Grün

sozusagen zu einem Zuschlag führt und nicht, wenn man das mit einem anderen dann aufnimmt in das Modell, zu einem Abschlag.

Die Wohnlage, die wir letztendlich jetzt hier aufgenommen haben, erklärt ja auch nicht so wahnsinnig viel. Es gibt relativ geringe Zonenabschläge für die Wohnlage an der Stelle. Wir haben das eben mit der Stadt abgestimmt. Die Kriterien sozusagen für die Abgrenzung sind jetzt im Wesentlichen die Bodenrichtwerte als sozusagen letzte ziehbare Option, nachdem die anderen vorher nicht funktioniert haben.

Ich hatte auch immer unterstrichen, es ist eben ein Mietspiegel. So von wegen, dass jetzt irgendwo die Miete erhöht wird und in Hinblick auf, ich weiß nicht, wie hatten Sie es genannt? Differenzierung oder so in der Stadt. Das kann dieser Mietspiegel an sich eben nicht leisten. Also der Mietspiegel müsste dann eben flankiert werden von irgendwelchen anderen Maßnahmen, um sowas zu steuern. Der Mietspiegel spiegelt, wie die Situation ist und soll für Transparenz stehen.

Herr Dr. Ernst, was Sie da eben vorgebracht haben. Wir haben Merkmale aufgenommen, die signifikant und plausibel sind. Wir haben das diskutiert eben, auch bestimmte Sachen plausibel, ob das grundsätzlich eben auch so gesehen wird bei Mietern und Vermietervertretern und haben letztendlich in diese Mietspiegelbroschüre die Merkmale aufgenommen, die da sozusagen das insgesamt überstanden haben.

Das Modell ist sozusagen reproduzierbar. Also wenn jemand die Daten hat, dann kann er genau, kommt er genau auf diese gleichen Ergebnisse, die wir haben, wenn man diese Merkmale dann so bildet.

Beim Baujahr ja, also das ist nicht unbedingt so, dass das so eine feste Reihenfolge ist, je älter, desto niedriger. Das koaliert auch mit verschiedenen anderen Sachen, die wir sonst eben noch abbilden über die Wohnlage auch oder über bestimmte Ausstattungen. Es hängt auch ein bisschen mit dem allgemeinen Modernisierungszustand in der jeweiligen Baujahresklasse zusammen. Es ist jetzt nicht ungewöhnlich, auch in anderen Städten ist diese Klasse, also sowohl in ostdeutschen als auch in westdeutschen Städten ist diese mittelalte Klasse sozusagen diejenige, die die niedrigsten Durchschnittsmieten insgesamt dann aufweist.

Soweit erstmal von meiner Seite.

### **Herr Feigl**

Dankeschön.

Herr Zimmermann möchte sich einschalten oder Herr Schatz ist in dem Falle. Bitte sehr. Sie müssten das Mikrofon noch aufmachen, dann können Sie sprechen.

### **Herr Zimmermann**

So, ich möchte mich dann gleich anschließend an die Ausführungen des Herrn Promann.

Was uns als Mieterrat hier daran so stört ist, dass eine Trennung im Baujahr zwischen 1949 und 1969 und Baujahr 1969 bis 1990 vorgenommen wurde. Dieser Zeitraum umfasst den gesamten Zeitraum des DDR-Wohnungsbaues, was immerhin 47 % des Wohnungsbestandes der Stadt Halle ausmacht. Zwischen diesen beiden Baujahrdifferenzierungen ist ein Unterschied von elf Punkten, die durch nichts zu begründen sind. Laut Bauablaufplan ist allein in Halle-Neustadt die Richard-Paulick-Straße, wurden die Gebäude über einen Zeitraum von 1966 bis 1970 errichtet. Wie will man das jemandem begründen, der in einem Gebäude wohnt, diese elf Punkte Differenz, die bei sechs Quadratmeter circa 66 Cent ausmachen. Also würde aus sechs Euro dann 6,66 Euro werden, nur allein aufgrund dieser Differenz.

Wir haben dort auf der gleichen Liegenschaft Gebäude, die unterschiedlich berechnet werden. Man soll uns nicht in dem Glauben lassen, dass diese Trennung im Baujahr, diese Tabelle, die Herr Promann vorgestellt hat, dass das auf Ewigkeit geschmiedet ist. In Städten, in Altbundesländern, wo ebenso Mietspiegel erarbeitet werden, sind auch andere Spannen festgelegt. Das dazu.



Zweitens bemängeln wir auch, dass so wenig positive und negative Wohnmerkmale, die den Mietpreis beeinflussen, vorhanden sind. Ich frage mich echt, warum in westdeutschen Städten, in Bayern, wo ALP Mietspiegel erarbeitet hat, der Bodenbelag bewertet wird. Je nachdem, welcher Bodenbelag vorhanden ist, da gibt es ja eine Spanne von PVC bis zu Luxusbodenbelag, und das gibt es in Halle auch. Das sind Merkmale, die vorhanden sind. Niemand kann sagen, dass in Halle in den Wohnungen keine Bodenbeläge sind.

Weiterhin: Warum wird nicht differenziert zwischen Erdgeschoss- und Dachgeschosswohnung, weil das spielt eine Rolle. Man macht hochwertige Angebote an Mieter, die in eine Dachgeschosswohnung ziehen wollen. Alleine wenn bei fünf Geschossen kein Fahrstuhl vorhanden ist, das müsste sich auch im Mietspiegel negativ auswirken.

Dann wurde schon gesagt, die Elektro- und Versorgungsleitungen über Putz. Das muss negativ bewertet werden. Die Energieeffizienz, zum Beispiel Dämmung, die ist auch nicht an allen Gebäuden vorhanden. Das spielt auch bei anderen Analysen eine Rolle, ob ein Balkon vorhanden ist, die Größe des Balkons und was noch wichtiger ist: Wie sieht die Fassade des Gebäudes aus? Die Fenster, das Treppenhaus, der Außenbereich. Wir haben in der Praxis Häuser, da wurde vor 20 Jahren das Treppenhaus renoviert. Das gehört auch mit dazu.

Und wir sind der Meinung, je mehr vergleichbare Kriterien dort vorhanden sind, umso weniger gibt es offene Streitpunkte, die dann vor Gericht ausgetragen werden.

Der dritten Punkt, direkt die Frage an Herrn Promann: Auf Seite zwölf sind Erläuterungen zu dieser zwei Drittel Spannweite in nur zwei Absätzen vorhanden. In den Mietspiegeln anderer Städte, die ALP erarbeitet hat, sind umfangreiche Erläuterungen zur Anwendung, zu den Kriterien, zu mieterhöhenden und mietverringenden Merkmalen vorhanden. Warum ist das in Halle weggelassen worden?

Mir wurde durch eine Mitarbeiterin bestätigt, dass von ALP das wohl vorgesehen war, aber die Stadtverwaltung beziehungsweise andere Beteiligte darauf verzichtet haben. Das ist eine Nebelkerze, die hier gezündet wurde. Warum soll nicht jeder Mieter sehen, was ist für meine Wohnung erhöhend oder Wegfall. Und dann spielen solche Fragen eine Rolle, wie hier auch schon angesprochen wurde: Ist die Straße lärmbelastet? Gibt es Grünflächen in meiner Nähe? Das kann man dort alles mit einarbeiten.

So, dann als letztes: Wenn man sich die Arbeit macht, mal diese Mietspiegel nach den einzelnen Kriterien auszufüllen und dann zieht man mal den Vergleich. Dann machen wir das mal mit dem Mietspiegel Leipzig. Dann wird man feststellen, dass eine Stadt, die bisher immer eine weitaus höhere Miete hatte wie Halle, plötzlich wesentlich günstiger dasteht. Dann sagt sich doch jeder, da ist irgendetwas faul. Eine Stadt wie Leipzig, die fast genauso gelagert ist wie Halle, schon durch Grünau, durch die Plattenbauten und so, die hat einen enorm, einen geringeren Quadratmeterpreis wie Halle.

Und das sollte man doch nur konkret überlegen und davon erwarten wir, wenn der Herr Promann da ist, eine konkrete Antwort, warum das so ist. Leipzig hat auch die gleichen Methoden angewendet wie Halle bei der Erarbeitung und das hat Herr Promann auch hervorgehoben und da gibt es eine Erklärung, warum diese Differenzen dort sind. Dankeschön.

### **Herr Feigl**

Gut, Dankeschön.

Ich würde gerne direkt an Herrn Promann weitergeben, weil das doch ein recht umfangreicher Komplex war, bevor wir weiter in der Diskussion gehen.

Herr Promann, bitte sehr, Sie haben das Wort.

### **Herr Promann**

Vielen Dank.

Also zu den Baujahresklassen: Wir hatten das eben ursprünglich abgestimmt. Die Mieter, denen muss man Klassen vorgeben am Anfang. Also wenn man die Mieter nur nach dem Baujahr fragt, dann gibt es da häufig die Antwort „Genau wissen wir das nicht.“ Das heißt, du musst verschiedene Klassen zur Auswahl vorgeben und diese Klassen, anhand derer können wir das dann nachher auch nur bewerten. Und da hatten wir eben diese Klassen

vorgegeben in dem Zeitraum der DDR, eben von 1949 bis 1969 einerseits und 1970 bis 1990 andererseits. Das haben wir im Vorfeld mit der Stadt und mit den Mieter- und Vermietervertretern da abgestimmt. Das ist durchaus auch so, wie das in anderen auch ostdeutschen Städten ebenso ist. Wir hatten das in Dresden zum Beispiel, da sind das auch solche Klassen in dem Zeitraum.

Und dann ist es nachher eben die Aufgabe von uns, anhand der Daten zu prüfen, hat das denn einen Einfluss? Also wenn ich eben sage, das Baujahr hat einen Einfluss und der Gesetzgeber sagt, ich soll das eben prüfen, diesen Einfluss des Baujahres, und ich sehe, es hat einen Einfluss, die sind unterschiedlich, viel günstiger als der Durchschnitt – die ältere Baujahresklasse 1949 bis 1969 hat einen geringeren Abschlag als die Baujahresklasse 1979 bis 1990 – dann muss ich das entsprechend im Mietspiegel auch so ausweisen in der Höhe.

Die Bodenbeläge und so weiter: Also ich habe hier nochmal, Sie sehen mich ja, also das hier ist der Fragebogen. Wir haben einen Fragebogen, das sehen Sie jetzt vermutlich nicht so gut, aber wir haben einen Fragebogen. Das ist ein DIN A3-Blatt. Das ist dicht bedruckt. Also diese ganzen Sachen, was eben von Herrn Zimmermann und Herrn Scharz da angesprochen wurde, diese ganzen Sachen wurden abgefragt und uns liegen diese ganzen Sachen auch vor, soweit man das eben beantwortet hat. Das heißt, wir wissen so und so viele Wohnungen haben eine komplette Einbauküche, wir haben auch nach dem hochwertigen Bodenbelag gefragt in mindestens der Hälfte der Räume und so weiter. Und es liegt jetzt an uns zu prüfen, haben diese Merkmale in Halle – nicht in irgendwelchen anderen Städten – sondern haben diese Merkmale in Halle auf die Daten, die wir haben, hat das einen Einfluss? Wird sozusagen die Miete anhand solcher Kriterien festgesetzt? Finde ich das in den Daten wieder? Und da ist eben alles, was wir abgefragt haben, was nicht im Mietspiegel auftaucht, das finde ich eben nicht in den Daten wieder. Dazu gehören diese ganzen Merkmale, die Sie aufgezählt haben. Das haben wir geprüft: Erdgeschosswohnung, Fassade und so weiter.

Und dann bleibt am Ende, nach der Prüfung gibt es diese Kriterien, die dann eben die Mietspiegelbroschüre rauskommen und dann gibt es eben diese Spanne. Ich kann natürlich nicht für jede einzelne Wohnung die exakte Miete anhand meiner Merkmale berechnen. Sondern es gibt eine – der Mietspiegel ist ja quasi auch noch nicht bekannt – das heißt, es gibt eine Spanne. Und diese Spanne liegt bei plus/minus 14 %. Das kann man hoch finden, dass man eben sagt, es ist ja um die 28 % insgesamt. Es ist verglichen mit anderen Mietspiegeln, anderen Regressionsmietspiegeln – wir machen auch für Regensburg zum Beispiel. Da liegt die Spanne deutlich höher. Da liegen wir bei plus/minus 18 %.

Das heißt, das Modell erklärt das vergleichsweise. Jetzt geht es eben darum, möchte man sozusagen noch etwas an die Hand geben, diese Spanne auszufüllen. Da kann der qualifizierte Mietspiegel keinen Beitrag dazu leisten, weil wir haben ja alles probiert sozusagen, um das zu erklären, diese Größe. Und das, was wir nicht erklären können, das ist ja gerade diese Spanne. Und dann kann man, muss man aber nicht, da gibt es unterschiedliche Philosophien in den verschiedenen Städten, wo wir Mietspiegel, aber auch andere Mietspiegel erstellen, dann kann man Hinweise geben, wie man das dann ausfüllt. Da gibt es unterschiedliche Systeme, die mehr oder weniger – also es gibt welche, die nehmen so ein paar Beispiele, manchmal einigen sich die Vertreter von Mietern und Vermietern da auf so ein System. Also alles das, was nicht auftaucht, das kann man in der Spanne sozusagen verwenden. In Berlin bei dem Mietspiegel gibt es ein Buch dazu, wie man diese Spanne da ausführen kann. Es gibt auch Mietspiegel, die sagen, im Wesentlichen gilt eben dieser Wert, der Mittelwert, der erhoben wurde, und alles andere wurde ja geprüft. Also wird man eben in der Regel auch diesen Mittelwert anwenden. Also das zur Spanne.

Wir haben natürlich durchaus auch den Vergleich mit Leipzig gezogen. In der Tat ist Leipzig laut Mietspiegel, das ist diese ortsübliche Vergleichsmiete, etwas niedriger. Der Leipziger Mietspiegel ist von, ich glaube der Datenstand war jetzt von 2020, das liegt etwas zurück, der liegt bei 5,89 Euro. Das ist kein riesen Unterschied. Aber quasi diese 6,29 Euro, die wir

an den Anfang gestellt haben, da haben wir quasi noch keine weiteren Einflüsse festgestellt. Das ist eben der Mittelwert, der für Halle steht von 6,29 Euro.

Eine Erklärung, die uns ganz plausibel erschien, könnte eben sein, dadurch dass Sie in Halle jetzt relativ lange keinen Mietspiegel hatten, sind eben Mieten eingeflossen in den Mietspiegel, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart worden sind. Davon mehr Mieten sozusagen eingeschlossen, als eben Mieten, die in den letzten sechs Jahren geändert worden sind, weil in den letzten sechs Jahren geändert werden können nicht so wahnsinnig viele Mieten sein, weil es eben ja keinen Mietspiegel gab. Dann müsste man dann eben mit den Vergleichswohnungen argumentieren, was ganz am Anfang der Sitzung da ja schon mal gesagt wurde. Wir haben im Prinzip das gleiche Verfahren angewendet, wie es für den Mietspiegel für Leipzig angewendet wurde. Es kommen andere Merkmale raus, als in Leipzig. Das ist durchaus üblich in diesen Regressionsmietspiegeln. Soweit vielleicht von mir.

**Herr Feigl**

Dankeschön.

Als nächstes habe ich Herrn Hartwig, bitte sehr.

**Herr Hartwig**

Ich hätte auch eine Frage an Herrn Promann. Mir geht es darum, wie konkret die Abfrage dieser Datensätze erfolgte. Also die Auswahl der Vergleichswohnungen und wie die Repräsentativität dieser Stichproben dann auch gewährleistet wird.

**Herr Feigl**

Ich würde Sie gleich bitten, das zu beantworten, Herr Promann.

**Herr Dr. Promann**

Ach so, genau. Wir hatten grundsätzlich eben Daten zur Verfügung gestellt bekommen. Das sind Einwohnermeldedaten, das sind Daten aus dem Liegenschaftsinformationssystem. Eine weitere Liste ist sozusagen so eine Gebäudedatei, wo eben drinsteht, wem gehört was.

Und die haben wir alle zusammengespielt. Dann geht es eben darum, dass man erstmal Mietverhältnisse identifiziert, also Leute rausnimmt, die selbstnutzungsnahe Eigentümer sind, also gleicher Name sozusagen, der da auch wohnt, Haushalte gebildet und dann wurde eine Zufallsstichprobe gezogen und zwar eine sogenannte geschichtete Zufallsstichprobe.

Wir haben nach zwei Dingen geschichtet. Das eine war, wir wollten auch eine Aussage haben zum Neubau. Sie haben in Halle, wie in vielen anderen Städten auch, prozentual nicht so viel Neubau sozusagen. Das heißt, wir wollten dazu eine Aussage treffen. Das heißt, wir haben da verstärkt eben Leute angeschrieben im Neubau und wir haben eben im Vorfeld, weil wir wussten, wir kriegen von den großen Wohnungsunternehmen wohl Daten, haben wir von vornherein da etwas weniger angeschrieben. Beide Effekte von dieser Zufallsstichprobe, dieser geschichteten Zufallsstichprobe, wurden nachher über eine Gewichtung der Datensätze ausgeglichen. Wir haben also entsprechend die Zensusdaten hergenommen von 2011, die fortgeschrieben und dann wissen wir eben sozusagen, wer hat wie viele Wohnungen und auf diesen Wert wurden die Datensätze dann hin gewichtet, sodass man eben sagen kann, dass diese 6,29 Euro eben repräsentativ sind für den freifinanzierten Wohnungsmarkt, den Mietwohnungsmarkt in Halle.

**Herr Feigl**

Danke. Frau Winkler bitte.

**Frau Winkler**

Ja, Herr Promann, Sie hatten ja gesagt, der Methodenbericht käme zum Schluss. Ich wüsste aber gerne, wann wir ihn zur Verfügung haben könnten, bevor wir hier entscheiden, ob wir den Mietspiegel so akzeptieren oder nicht.

Oder ob die Verwaltung wird das beantworten kann, wann der eingestellt wird?

**Herr Feigl**

Auch das würde ich sofort abfragen wollen.

**Herr Rebenstorf**

Herr Feigl, wir würden kurz antworten.

**Herr Feigl**

Bitte sehr, Herr Rebenstorf.

**Frau Foerster**

Also, Herr Dr. Promann hatte es ja schon letztendlich gesagt. Der Methodenbericht kommt final am Ende des Prozesses. Das heißt, im Grunde nach erst kann er fertiggestellt werden, wenn die Anerkennung da ist. Also insoweit sind wir dann hier bei der Diskussion Henne oder Ei. Also ich weiß nicht, inwiefern. Wir können vielleicht einzelne Themenfelder schon in einem gewissen Bearbeitungsstand zur Verfügung stellen. Aber den kompletten finalen Methodenbericht können wir, solange wie wir hier noch in der Diskussion sind, nicht zur Verfügung stellen.

**Herr Feigl**

Okay, ich sehe keine weiteren Wortmeldungen. Doch, Herr Zimmermann und Herr Scharz.

**Frau Winkler**

Ich würde auch gerne noch mal was dazu sagen.

**Herr Feigl**

Dann erstmal Frau Winkler und dann Herr Scharz und Herr Zimmermann und dann Frau Wünscher.

**Frau Winkler**

Also das heißt auf gut Deutsch, Frau Foerster, wir beschließen jetzt oder auch beim nächsten Mal den Mietspiegel und kriegen hinterher den Methodenbericht. Das ist sowas von aberwitzig. Wie wollen wir über etwas entscheiden, wo wir die Methode nicht kennen, wie es erstellt wurde? Ist das sowas hoch geheimnisvolles? Ich begreife es nicht.

**Herr Rebenstorf**

Wir würden noch mal.

**Herr Feigl**

Wollen Sie noch mal direkt reagieren? Dann...

**Herr Rebenstorf4**

Ja.

**Frau Foerster**

Frau Winkler, das ist natürlich nicht geheimnisvoll. Aber er ist eben letztendlich nicht fertig, solange wie der ganze Prozess nicht abgeschlossen ist. Das heißt, wir können Ihnen sicher einzelne Bearbeitungsstände zur Verfügung stellen, aber letztendlich nicht das tatsächlich finale Produkt. Und es geht hier – vielleicht ist das Wortklauberei aus Ihrer Sicht – aber es geht um die Anerkennung des Mietspiegels. Also nicht um einen Beschluss, das ist zum Inhalt, sondern um ein Anerkenntnis.

**Frau Winkler**

Was ist das? Sagen Sie mir mal, was das faktisch ist.

**Herr Rebenstorf**

Was die Anerkennung heißt.

**Frau Foerster**

Na die Anerkennung heißt das, was sie heißt. Also letztendlich, die Erstellung des Mietspiegels ist erfolgt nach wissenschaftlichen Grundsätzen. Diese wissenschaftlichen Grundsätze sind da oder eben nicht. Die kann man in dem Moment nicht hinterfragen.

Herr Dr. Promann hat es im Einzelnen ja schon vorgestellt, wie letztendlich die Datenerfassung erfolgt ist und wie die Auswertung erfolgt ist. Und unterm Strich kommt dann letztendlich aufgrund der Daten, die vorliegen, das Ergebnis heraus.

Also, es ist ein Spiegel dessen, was letztendlich in der Stadt Halle für Mieten im nicht geförderten Wohnsektor derzeit erhoben werden und nichts Anderes ist das. Also, das wird ja nur im Mietspiegel letztendlich zusammengetragen und abgebildet.

**Herr Feigl**

Gut. Oder nicht gut. Ich verstehe es auch nicht, aber wir lassen das jetzt mal so im Raum drinstehen. Ich glaube zwar schon, dass man, wenn man was gemacht hat, zu jedem Zeitpunkt in der Lage sein muss, seine Methodik zu erklären und diese auch offenzulegen und genau darum geht es ja glaube ich Frau Winkler. Vielleicht kriegen wir das irgendwie noch aufgelöst.

Herr Rebenstorf will es vielleicht auflösen.

**Herr Rebenstorf**

Jein, auflösen noch nicht. Aber das Thema taucht ja jetzt in mehreren Ausschüssen auf. Frau Winkler sitzt ja auch im Wirtschaftsausschuss. Ich hatte jetzt ein kurzes Zwiesgespräch mit Frau Foerster gehabt. Wir werden das Thema Methodenbericht nochmal mitnehmen und mal schauen, was wir Ihnen bis zum Wirtschaftsausschuss noch bieten oder vorbereiten können. Also, ich nehme es jetzt mit, wir müssen drüber diskutieren, das ausführlicher haben. Die Botschaft ist angekommen. Wir überlegen uns was. Danke.

**Herr Feigl**

Okay, ich habe jetzt weitere Wortmeldungen. Zunächst Herr Zimmermann und Herr Scharz, danach Herr Eigendorf und Frau Krimmling-Schoeffler und Frau Wünscher. Sie wollen wahrscheinlich die Vertagung beantragen mit Ihrem Beitrag?

**Frau Dr. Wünscher**

Ja, so war das, weil es dann keine Wortmeldungen mehr gab. Jetzt gibt es doch wieder Wortmeldungen. Also, ich würde gerne am Ende aller Wortmeldungen würde ich dann die Vertagung beantragen wollen.

**Herr Feigl**

Dann habe ich das richtig interpretiert und so verfahren wir dann.

Also, Herr Zimmermann und Herr Scharz haben das Wort, bitte.

**Herr Zimmermann**

So, mir geht es noch um Folgendes: Hier wird im Vergleich der Mietspiegel von Leipzig und Halle... Hier werden die Anwesenden in dem Glauben gelassen, man hätte es mit Leipzig, mit dem Mietspiegel, mit einem alten Hut zu tun. Der Leipziger Mietspiegel wurde im Juni 2021 verabschiedet und wird seitdem angewendet. Das kann also kein Grund sein für die Differenzen.

Ebenso sind wir der Meinung, dass die Differenz der Quadratmeterpreise nicht darauf beruht, dass in Halle moderne Wohnungen bewertet wurden und in Leipzig alte Hüte. Auch in Leipzig konnte mal nur das Geschehen der letzten sechs Jahre im Mietspiegel verarbeiten. Daran kann es also nicht liegen.

Im Weiteren erwarten wir, wenn der Herr Promann schon einmal anwesend ist, dass er uns auch eine Erklärung gibt zu der Frage, die wir aufgeworfen haben, was die Erklärung zur Spannweite anbetrifft. Denn das hat er uns noch nicht erklärt, warum hier die Hälfte vom Text, der in anderen Städten in der Bundesrepublik im Mietspiegel vorhanden ist, warum das in Halle weggelassen wurde. Das dazu.

**Herr Scharz**

Ich möchte mich ganz gerne jetzt auch mal einschalten.

**Herr Feigl**

Bitte sehr.

**Herr Scharz**

Vielen Dank, Herr Dr. Promann, dass Sie den Weg nach Halle gefunden haben. Denn wir vom Mieterrat waren ja diejenigen, die über Bamberg und über andere Städte auf Ihre Institution zukamen und von Ihnen hinreichend Auskünfte bekommen haben. Deshalb auch an dieser Stelle: Thank you very much.

Konkret zu den einzelnen Punkten: Mir ist absolut unklar, wieso eine Aufspaltung der Jahre von 1949 bis 1989 erfolgte und vor allen Dingen vor dem Hintergrund, dass hier erhebliche Unterschiede in der Punktebewertung vorliegen. Diese Punktebewertung, diese Aufspaltung in solch gravierender Größe sehen wir nicht als gerechtfertigt. Wir finden es viel sinnvoller und gerechter und für jeden angenehmer und also nochmal gerechter, wenn eine einzige Summe für die gesamte Spanne existieren würde. Eine Gewichtung könnte man dann vornehmen.

Ich habe das mit einigen Damen und Herren aus dem Stadtrat beziehungsweise aus den früheren Stadträten besprochen, die selber bei der Baufirma, die hier den Plan in Halle erstellte, gearbeitet hat in einer leitenden Funktion. Und da kriege ich einen Überblick über die Qualität der DDR Bauplatten von 1964 bis 1989. Und da war man sich geeinigt, dass eine Aufspaltung, so wie es hier vorliegt, nicht gerechtfertigt ist und vor allen Dingen nochmals diese gewaltige Differenzierung in Zahlen. Das gibt ein völlig anderes Bild. Wir haben Studien gemacht für diverse Wohnungen in verschiedener Größe in Halle bei Bauerstellung bis 1969 und dann wieder ab 1970. Da kann ich Ihnen sagen, das sind ja Unterschiede, die fast bis zu 100 Euro ausmachen. Das geht doch nicht.

So, das Zweite ist der energetische Aspekt, der von Anfang an hier heute Abend angesprochen wurde. Dieser energetische Aspekt finde ich absolut vernachlässigt in der Ausarbeitung, die vorliegt. Wir machen ALP keinen Vorwurf. Aber wir wissen, dass es die Stadtverwaltung Halle war, die hier als Bremser wirkte. Und da sind wir nicht bereit, sowas zu akzeptieren.

Zum Thema energetischer Aspekt, die Wärmedämmung, die Außenwärmedämmung. Die Eon Leute, die Energieberater, waren genau vor einem Jahr in größerem Umfang hier in Halle, und das erste, was sie bei uns sagten, als sie die Klinken putzten: „Sie haben ja hier auf Ihrem Energieausweis D stehen. Das ist ja viel, viel schlimmer.“ Das ist ja so schlimm, dann müssen wir eine halbe Monatsmiete für bezahlen, was eigentlich gar nicht gerechtfertigt ist. Da wurde ich aufgeklärt über die Bedeutung dieses Energiepasses. Ich wurde aufgeklärt, was das für eine finanzielle Bedeutung hat. Und in so einem wichtigen Punkt sagt die Stadtverwaltung Halle, ist nicht relevant. Da stimmt doch was nicht.

**Herr Feigl**

Herr Zimmermann, ich habe es jetzt...

Herr Scharz, Entschuldigung, wenn ich mal dazwischen gehe. Moment mal. Entschuldigen Sie, wenn ich dazwischen gehe. Wir versuchen hier im Ausschuss uns mit sachlichen Argumenten und auch mit einem sachlichen Ton durch komplizierte Themenfelder

durchzuarbeiten. Ich würde bitten, dass Sie von Ihrem Ton ein bisschen was abspecken, damit wir auch wirklich fair miteinander, mit allen Beteiligten umgehen.

Entschuldigen Sie, dass ich das jetzt sagen musste. Ich habe es eine Weile laufen, aber versuchen Sie, ein bisschen runter zu kommen, dann können wir gut weitersprechen.

Bitte sehr.

### **Herr Scharz**

Herr Feigl, ich bin immer für Fairness. Deshalb danke für den Hinweis.

Nichtsdestotrotz stehen diese beiden Vorwürfe im Raum und sind bisher nicht beantwortet worden. Ich hätte ganz gerne diese Antworten von Herrn Rebenstorf erhalten.

Warum hat die Stadtverwaltung dort gemauert? Die Daten, die notwendig sind, die selbst ALP noch letzte Woche Herrn Zimmermann bestätigte, nicht alleine mir, Herrn Zimmermann ebenso. Ja, die sind verschwunden im Bermudadreieck der Stadtverwaltung oder wo? Das möchten wir ganz gerne mal wissen.

Wir haben noch weitere Fragen, aber ich glaube, erst mal diese beiden Fragen sollten beantwortet werden.

### **Herr Feigl**

Dankeschön. Dann würde ich jetzt gern das Wort direkt an Herrn Rebenstorf weitergeben und danach ist Herr Eigendorf nochmal dran. Bitte sehr.

### **Herr Rebenstorf**

Ja, Herr Feigl, vielen Dank.

Wir haben uns das jetzt hier auch einen Moment mit angehört. Vieles waren jetzt Wiederholungen gewesen, wenn es um die Aufspaltung der Baujahre geht oder die energetische Sanierung. Ich denke, auch zur Information für die Stadträtinnen und Stadträte, dass Herr Dr. Promann das vorhin ausführlich beantwortet hat. So haben wir beide das hier in meinem Büro auf jeden Fall wahrgenommen.

Und dass die Stadt hier als Bremser unterwegs wäre, das kann ich nur in vollem Umfang zurückweisen. Wir haben, denke ich, mit ALP ein hervorragendes Büro, was uns auch optimal beraten hat an der Stelle. Ich denke, dass die Stadtverwaltung dem Stadtrat hier einen nach bestem Wissen und Gewissen erstellten Mietspiegel vorgelegt hat und ich denke auch, dass die Qualität der Antworten, die Herr Dr. Promann gegeben hat, dem nichts hinzuzufügen ist. Vielen Dank.

### **Herr Feigl**

Dankeschön. Herr Eigendorf bitte.

### **Herr Eigendorf**

Vielen Dank, Herr Vorsitzender.

Herr Rebenstorf, das war optimistisch.

Also es war ja, auch wenn es da teilweise abenteuerliche Umdeutungen gab, es war ja in der Tat unsere Fraktion, die die erste Initiative im Stadtrat per Antrag gestartet hat für den Mietspiegel. Deswegen ist es kein Geheimnis, dass wir das weiterhin für sinnvoll halten.

Ich kann Ihnen aber nur intensiv anraten, von der Position, die sich jetzt gerade bezogen haben, schnellstmöglich wieder Abstand zu nehmen. Also die Erklärung, die Sie, die Frau Foerster gerade abgegeben hat auf die Nachfrage von Frau Kollegin Winkler, finde ich persönlich auch nicht mehr zufriedenstellend. Der Hinweis, dass man erst nach dem Beschluss die Methodik bekommt, dass die gesamten Daten für uns dann erst nach Beschluss zuständig sind, weil es geht hier nur um die Anerkennung. Das halte ich für sehr, sehr abenteuerlich so zu argumentieren und ich glaube, im Umkehrschluss, dass wenn Sie so argumentieren, wir Gefahr laufen, dass am Ende es eben gar nicht zu einer Beschlussfassung kommt, sondern das Ganze abgelehnt wird.

Sie wissen genauso gut wie wir, dass wir mit der Neuregelung auf Bundesebene nahezu verpflichtet sind, einen Mietspiegel zu erstellen. Also lassen Sie bitte das Thema an dieser

Stelle nicht kippen, sondern sorgen Sie da für größtmögliche Transparenz. Ich glaube, so können wir sicherstellen, dass wir einen guten Weg finden.

Es gibt einige Sachen, die wir nochmal diskutieren müssen, einige Sachen, die jetzt auch schon beantwortet wurden. Aber das geht, glaube ich, am Ende des Tages nur, wenn Sie die dahinterstehende Methodik nochmal offenlegen. Wir haben jetzt gerade zumindest über die Kamera den Fragebogen gesehen. Auch das ist vielleicht noch mal eine Grundlage zu schauen, was sind da überhaupt für Daten reingekommen, damit es eben für uns nachvollziehbar ist, weil ich in der Tat glaube, dass Sie sonst hier als Stadtverwaltung die Beschlussfassung des Mietspiegels an der Stelle gefährden. Und deswegen möchte ich darum bitten, dass Sie nochmal darüber nachdenken, welche Position Sie da als Verwaltung hier beziehen. Vielen Dank.

**Herr Feigl**

Herr Rebenstorf, bitte sehr.

**Herr Rebenstorf**

Herr Eigendorf, ich weiß jetzt gerade nicht, ob Sie da gerade draußen waren. Ich habe ja gesagt, ich nehme die Kritik von Frau Winkler mit und deswegen haben wir ja schon ein Stück weit abgerüstet an der Stelle. Und Frau Foerster und ich haben ja zugesagt, dass wir das zum Wirtschaftsausschuss, wo Frau Winkler ja auch mit dabei ist, das Thema Methodenbericht vielleicht als separaten Beitrag nochmal vorstellen und wie wir denken, damit umzugehen. Ich bin Ihnen da ja schon ein Stück weit entgegengekommen und maure hier ja jetzt nicht komplett.

Ich wollte es jetzt bloß nochmal in dieser Runde gesagt haben, damit da vielleicht aus diesem Diskussionspunkt die Stadt da auch ein Stück herauskommt. Wir wollen ja da überhaupt nicht mauern.

**Herr Feigl**

Also für Abrüstung bin ich auch immer. Vielleicht wäre es auch der Punkt – ich habe es gesehen, dass Sie sich nochmal gemeldet haben, Herr Scholtyssek – vielleicht wäre auch der Punkt, wo wir das vielleicht für heute zusammenbinden. Die Tendenz geht ja dahin, wirklich da noch eine zweite Lesung draus zu machen, von daher meine Frage: Wollen Sie nochmal, Herr Scholtyssek?

**Herr Scholtyssek**

Ich hätte einfach nur die... Ich will mich jetzt gar nicht inhaltlich beteiligen. Ich hätte einfach nur die Frage: Was würde denn passieren, wenn der Stadtrat diesen Mietspiegel nicht beschließt? Verbunden mit der Frage: Warum ist es überhaupt im Stadtrat? Warum müssen wir das beschließen? Also das geht ja meines Wissens nach auch anders.

**Herr Feigl**

Die Frage sollten wir noch beantwortet bekommen. Wer möchte? Ich würde es ganz gerne von Herrn Rebenstorf...

**Herr Rebenstorf**

Herr Feigl, wir würden noch kurz etwas sagen dazu. Entschuldigung, wir haben einen Moment gebraucht jetzt.

**Herr Feigl**

Bitte sehr.



**Frau Foerster**

Also grundsätzlich ist es so, dass nach den Regelungen des Baugesetzbuches gibt es zwei Möglichkeiten. Entweder das Anerkenntnis der Wohnungsgesellschaften und der Mietervertreter oder das Anerkenntnis der Gemeinde.

**Herr Feigl**

Okay. Frau Wünscher, Sie wollten einen Geschäftsordnungsantrag stellen. Ich glaube, es wäre jetzt der Zeitpunkt.

**Frau Dr. Wünscher**

Ja, dann stelle ich jetzt den Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung in die nächste Planungsausschusssitzung und ich bitte die Verwaltung, Vertreter der Wohnungswirtschaft und einen Vertreter von Haus und Grund einzuladen, dass wir sozusagen auch aus deren Perspektive die Positionierung zu diesem Mietspiegel erhalten. Das ist mein Antrag.

**Herr Feigl**

Den haben wir vernommen und ich frage jetzt die Stadträtinnen und Stadträte, ob sie dem so folgen können.

Herr Eigendorf?

**Herr Eigendorf**

Ja.

**Herr Feigl**

Herr Dr. Ernst?

**Herr Dr. Ernst**

Ja.

**Herr Feigl**

Ich stimme dem auch zu.

Frau Dr. Kreuzfeldt?

**Frau Dr. Kreuzfeldt**

Ja.

**Herr Feigl**

Frau Krimmling-Schoeffler?

**Frau Krimmling-Schoeffler**

Ja.

**Herr Feigl**

Frau Mark?

Frau Mark hat uns verlassen.

Herr Schied?

**Herr Schied**

Ja.

**Herr Feigl**

Herr Scholtyssek?

**Herr Scholtyssek**

Ja.

**Herr Feigl**

Herr Sehrndt?

**Herr Sehrndt**

Ja.

**Herr Feigl**

Frau Winkler?

**Frau Winkler**

Ja, und ich rege gleich an, diese Herrschaften vielleicht auch für den Wirtschaftsausschuss mit zu laden, weil da ist ja Stadtentwicklung auch mit drin in diesem Ausschuss.

**Herr Feigl**

Dann haben wir jetzt schon eine Anregung vorgezogen, ja.

Und Frau Dr. Wünscher?

**Frau Dr. Wünscher**

Ja.

**Herr Feigl**

Wunderbar, dann haben wir das einstimmig so beschlossen. Wir haben diesen Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzung vertagt und laden die entsprechenden Herrschaften, die gefordert sind, ein.

*– Ende des Wortprotokolls –*

**Abstimmungsergebnis:                      vertagt**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der als Anlage beigefügte neu erstellte Mietspiegel 2022 für die Stadt Halle (Saale) wird als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB anerkannt.
2. Der qualifizierte Mietspiegel 2022 tritt am 01. Februar 2022 in Kraft.

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

---

### zu 5.1      **Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur schrittweisen Integration von smarter Beleuchtung im öffentlichen Raum** **Vorlage: VII/2021/03204**

---

**Frau Dr. Kreuzfeldt** brachte den Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ein und bat um Zustimmung. Darüber hinaus bat sie um Einschätzung des Antrages seitens der EVH.

**Herr Feigl** informierte darüber, dass die Stadtwerke zwar angefragt wurden, diese sich jedoch nicht im Rahmen des Planungsausschusses dazu äußern wollten. Er wies darauf hin, dass bereits ein Projekt dieser Art umgesetzt wurde, nämlich zwischen dem Ernst-Kamieth-Platz und der Dieselstraße auf einem Stück der Hafenbahntrasse.

**Frau Krimmling-Schoeffler** fragte, ob eine Anpassung des Zeitpunktes zur Darstellung der Ergebnisse seitens der Antragsteller erfolgen wird.

**Herr Feigl** änderte den Antrag mündlich auf Sommer 2022 ab.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gab, bat **Herr Feigl** um Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:**                      **zugestimmt nach Änderungen**

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken geeignete Standorte zu ermitteln, an denen smarte Beleuchtung in den Bestand öffentlicher Beleuchtungstechnik integriert werden kann. Die Ergebnisse sind dem Stadtrat im ~~Frühjahr~~ **Sommer 2022** vorzulegen.

### zu 5.2      **Prüfauftrag der CDU-Fraktion zur Anpassung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung)** **Vorlage: VII/2021/03312**

---

**Herr Scholtyssek** brachte den Prüfauftrag der CDU-Fraktion ein und bat um Zustimmung.

**Frau Winkler** wies darauf hin, dass die Fraktion MitBürger & Die PARTEI bereits im Juni 2019 einen solchen Antrag gestellt hat, der mehrheitlich angenommen wurde. Im Frühjahr 2020 wurde im Planungsausschuss umfangreich zur Umsetzung des Antrages berichtet. Sie fragte, warum seitens der Stadtverwaltung eine Zustimmung empfohlen wird, obwohl dazu bereits eine Beschlussvorlage vorliegt und es lediglich an der Umsetzung scheitert.

**Herr Rebenstorf** sagte, dass ursprünglich eine Empfehlung zur Erledigung ausgesprochen werden sollte. An der Umsetzung der Vorlage wird weiterhin gearbeitet.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gab, bat **Herr Feigl** um Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt**

**Beschlussempfehlung:**

Die Verwaltung wird beauftragt Anpassungen an der Stellplatzsatzung zu prüfen, die es ermöglichen die Ablösebeträge abgestuft zu substituieren. In dem Prüfungsvorgang soll eine Ergänzung des §4 (Abweichungen) der Stellplatzsatzung mit den nachfolgenden Punkten einbezogen werden:

A) Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) (nachgewiesen z. B. durch geringe Entfernung zu Haltestellen des ÖPNV),

B) Errichtung von Car-Sharing-Stellplätzen,

C) Errichtung von Fahrradabstellanlagen (inkl. Flächen für Lastenfahrräder),

D) Maßnahmen des Mobilitätsmanagements (z. B. ÖPNV-Zuschuss für Mitarbeitende/ Jobtickets),

E) klimafreundliche Installationen (z. B. Ladeinfrastruktur).

Die Verwaltung legt dem Stadtrat das Ergebnis der Prüfungen bis zum Februar 2022 vor.

**zu 5.3      Antrag der Fraktion Hauptsache Halle & FREIE WÄHLER zur Unterstützung  
der Initiative GOLEHM  
Vorlage: VII/2021/03300**

---

**Herr Dr. Ernst** brachte den Antrag der Fraktion Hauptsache Halle & FREIE WÄHLER ein und bat um Zustimmung.

**Frau Krimmling-Schoeffler** fragte, wie die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der Initiative GOLEHM aussehen soll und wer über den Sachstand informiert.

**Herr Dr. Ernst** sagte, dass die Stadtverwaltung als Vermittler gesehen wird, z. B. zwischen Bauherren und der Initiative, um auch für das Projekt zu werben.

**Herr Feigl** erklärte, dass er in dem Projekt einen Mehrwert in Hinblick auf das ökologische und nachhaltige Bauen sieht.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gab, bat **Herr Feigl** um Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt**

**Beschlussempfehlung:**

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert:

- die Initiative GOLEHM aktiv zu unterstützen und an der Entwicklung geförderter, ökologischer Bauprojekte im Stadtgebiet mitzuarbeiten,
- bei anstehenden Neubauprojekten den traditionellen und gleichzeitig visionären Baustoff Lehm als nachhaltige Alternative zu berücksichtigen,
- fachliche Unterstützung bei der Entwicklung baurechtlicher Grundlagen für den historischen und modernen Lehmbau zu geben,

- die Initiative GOLEHM bei der Erfassung des Bestandes an historischen Lehmbauten in der Stadt zu unterstützen,
- den Stadtrat im April 2022 über den erreichten Sachstand zu informieren.

**zu 5.4 Antrag der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale), MitBürger & Die PARTEI, DIE LINKE, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Einrichtung eines „Runden Tisches Wohnen“  
Vorlage: VII/2021/03307**

---

**Herr Eigendorf** brachte den gemeinsamen Antrag der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale), MitBürger & Die PARTEI, DIE LINKE, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ein und bat um Zustimmung.

**Herr Rebenstorf** verwies darauf, dass der Antrag in dieser Form unzulässig ist, die Verwaltung aber mit einem Vorschlag auf die Fraktionen zukommen wird.

**Frau Winkler** wies darauf hin, dass es bereits einen „Runden Tisch Wohnen“ in Form des Netzwerkes Stadtentwicklung gab und fragte, warum das jetzt problematisch sein soll.

**Herr Feigl** erklärte, dass die einstige Initiative von der Wohnungswirtschaft und nicht von der Stadtverwaltung ausging und dahingehend lange nichts passiert ist.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gab, bat **Herr Feigl** um Abstimmung.

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

**Beschlussempfehlung:**

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, einen Runden Tisch Wohnen einzurichten und zu einer ersten Sitzung im 1. Quartal 2022 einzuladen. Der Stadtrat wird bis zu seiner Sitzung am 26.01.2022 hinsichtlich des vorgesehenen Teilnehmerkreises informiert. Im Rahmen der ersten Sitzung werden weitere Schlüsselakteure identifiziert und in Folge aktiviert.
2. Der Runde Tisch Wohnen beschäftigt sich mit wohnungspolitischen Themen. Er dient der Evaluierung sowie Weiterentwicklung von Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Halle (Saale) *im Hinblick auf dessen Fortschreibung*. Folgende Schwerpunkte sollen dabei besonders berücksichtigt werden:
  - Entwicklung von Lösungen zur Vorbeugung einer weiteren sozialen Entmischung der Quartiere
  - Entwicklung von Lösungen zur Verbesserung der sozialen Durchmischung der Quartiere
  - Sozialverträgliche Gestaltung der energetischen Optimierung des Wohnungsbestandes (Energieeinsparung, Nutzung erneuerbarer Energien)
  - Generationengerechte Anpassung von Wohnraum und Wohnumfeld an die Bedürfnisse von Familien mit Kindern sowie von älteren, behinderten und pflegebedürftigen Menschen
  - Neubewertung der Lösungsansätze zur ausreichenden Bereitstellung sozialverträglichen Wohnraums
3. Der Teilnehmerkreis soll neben VertreterInnen aus Stadtpolitik und Verwaltung VertreterInnen von Wohnungsunternehmen (privat, kommunal, genossenschaftlich)

und Mieterverbänden sowie wohnungspolitische AkteurInnen der Stadtgesellschaft umfassen. Weiterhin sollen ExpertInnen zu jeweiligen Themen einbezogen werden und im Vorfeld Empfehlungen erarbeiten.

4. Der Runde Tisch Wohnen tagt zwei bis drei Mal jährlich. Er gibt sich eine Geschäftsordnung, die dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben wird. Es wird regelmäßig im AWWSD und im SGGA über die Arbeit des Runden Tisches Wohnen berichtet.

**zu 5.5 Antrag der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zur Prüfung der Aufstellung von Fahrradbarometern  
Vorlage: VII/2021/03341**

---

**Herr Eigendorf** brachte den Antrag der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) ein und bat um Zustimmung.

**Frau Winkler** wies darauf hin, dass die Fahrradbarometer nicht das tatsächliche Fahrverhalten der Radfahrer\*innen ermittelt und das kreative Finden von Wegen für die Planung zielführender wäre.

**Frau Dr. Kreuzfeldt** fragte, ob es sich um fest installierte oder mobile Messstellen handelt. Bei der mobilen Variante könnte diese flexibel eingesetzt werden und es würde der Erwerb eines Gerätes aus kostentechnischer Sicht ausreichen.

**Herr Eigendorf** sagte, dass eine mobile Variante bevorzugt wird und es möglich ist, zunächst ein Gerät zu beschaffen und dann ggf. darauf aufbaut.

**Herr Dr. Vetter** fragte, ob zunächst ein Gerät und dann mehrere Geräte beschafft werden sollen.

**Herr Eigendorf** sagte, dass die Anschaffung mehrerer Geräte zur Aufstellung an verschiedenen Orten zweckdienlich erscheint.

**Herr Dr. Vetter** fragte, inwiefern die Verkehrserhebungen der Verwaltung nicht ohnehin bereits Aussagen in diese Richtung liefern können, um Kosten für diese Zählstellen einzusparen.

**Herr Eigendorf** sagte, dass es sich hierbei zunächst um einen Prüfauftrag handelt, um dann die möglichen Kosten besser abschätzen zu können.

**Herr Rebenstorf** verwies auf die vorliegende Stellungnahme der Stadtverwaltung und erklärte, dass die bisherigen Methoden ausreichend sind, um die nötige Datenbasis zu schaffen, die für Planungen notwendigen sind.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gab, bat **Herr Feigl** um Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:**                    **mehrheitlich abgelehnt**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob an verschiedenen Stellen in der Stadt automatische Zählstellen für Radfahrende, wie z.B. in Bonn installiert werden können.

## zu 6 schriftliche Anfragen von Fraktionen und Stadträten

---

Es lagen keine schriftlichen Anfragen von Fraktionen und Stadträten vor.

## zu 7 Mitteilungen

---

### zu 7.1 Gestaltungskonzept Kirchberg Kröllwitz

---

**Frau Georg** informierte zum Gestaltungskonzept Kirchberg Kröllwitz.

*Die Präsentation wurde in Session hinterlegt.*

### zu 7.2 Flächengestaltung Universitätsring

---

**Frau Trettin** informierte zur Flächengestaltung am Universitätsring.

*Die Präsentation wurde in Session hinterlegt.*

### zu 7.3 Mobilitätskonzept

---

**Herr Rebenstorf** und **Herr Schültke** informierten über das ganzheitliche Mobilitätskonzept.

*Die Präsentation wurde in Session hinterlegt.*

**Frau Krimmling-Schoeffler** fragte, wann sich das Beratungsgremium das nächste Mal trifft.

**Herr Rebenstorf** sagte, dass die Stadtverwaltung zeitnah über einen Termin informieren wird.

**Herr Feigl** fragte, ob die Stadtverwaltung die vorliegenden Grundlagen und Daten für ausreichend hält, um ein modernes, zukunftsweisendes Mobilitätskonzept zu erstellen.

**Herr Schültke** sagte, dass die Daten an manchen Stellen aktualisiert werden müssen, schon allein aufgrund des veränderten Mobilitätsverhaltens während der Pandemie. Verglichen mit anderen Städten ist Halle jedoch sehr gut aufgestellt hinsichtlich der Gesamtzahlen des Umweltverbundes.

**Herr Dr. Vetter** fragte, inwiefern im Verkehrssektor Synergieeffekte bezüglich des Klimaschutzes zu erwarten sind.

**Herr Rebenstorf** sagte, dass die Stadtplaner und Architekten der Stadtverwaltung den Fokus sowohl auf den Klimaschutz als auch auf die Lebensqualität im öffentlichen Raum legen. Dies miteinander zu vereinen und den Einwohner\*innen nahezubringen, bildet die zentrale Aufgabe.

## zu 8 Beantwortung von mündlichen Anfragen

---

### zu 8.1 Herr Dreher zur Uferpromenade am Mühlgraben

---

**Herr Dreher** fragte, wann der Baubeginn zum im Dezember 2020 beschlossenen Konzept ist.

**Herr Rebenstorf** sagte, dass im Mai 2022 Baubeginn sein wird.

### zu 8.2 Frau Dr. Kreutzfeldt zu Städtebaufördermitteln

---

**Frau Dr. Kreutzfeldt** bezog sich auf die bewilligten Städtebaufördermittel in Höhe von 10 Mio. Euro und bat um eine Übersicht zu den bewilligten und nicht bewilligten konkreten Projekten.

**Herr Rebenstorf** sagte eine Prüfung der eingegangenen Bewilligungsbescheide sowie die Erstellung einer Übersicht zu.

### zu 8.3 Frau Dr. Kreutzfeldt zum Variantenbeschluss Hallorenring

---

**Frau Dr. Kreutzfeldt** fragte, ob der Variantenbeschluss Hallorenring im ganzheitlichen Mobilitätskonzept aufgehen wird und daher später vorgelegt wird.

**Herr Rebenstorf** sagte, dass es dazu im Februar eine Information geben wird.

### zu 8.4 Frau Dr. Kreutzfeldt zu einem Grundstück in Nietleben

---

**Frau Dr. Kreutzfeldt** bezog sich auf einen Bürgerhinweis zu einem Gelände in Nietleben und verwies auf eine E-Mail dazu, die Sie dem GB II zur schriftlichen Beantwortung zur Verfügung stellt.

**Herr Rebenstorf** sagte eine schriftliche Beantwortung zu.

## zu 9 Anregungen

---

Es gab keine Anregungen.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gab, beendete **Herr Feigl** die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Planungsangelegenheiten und bat um Herstellung der Nichtöffentlichkeit.

Für die Richtigkeit:

---

Christian Feigl  
Ausschussvorsitzender

---

Christin Blaßfeld  
Stellvertretende Protokollführerin