



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2026/02739**
Datum: 17.09.2026
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Stadtentwicklung
und Planung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	13.10.2026	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.10.2026	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Satzung über die teilweise Aufhebung des Sanierungsgebietes Nr. 1
 Historischer Altstadt kern**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des § 162 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die in der Anlage 1 beigefügte Satzung der Stadt Halle (Saale) über die teilweise Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Nr. 1 „Historischer Altstadt kern“.
2. Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst die in der Anlage 1.1 zu dieser Satzung im Lageplan vom 01.07.2026 dargestellten Flächen und in der Anlage 1.2 zu dieser Satzung in der Flurstücksliste vom 01.07.2026 aufgeführten Grundstücke und Grundstücksteile.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung dargestellte Begründung zur Teilaufhebung und nimmt den „Abschlussbericht zur Satzung über die teilweise Aufhebung des Sanierungsgebietes Nr. 1 „Historischer Altstadt kern“ für die Teilgebiete 1, 2, 3 und 4 zur Kenntnis (Anlage 3).

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

Aktivierungspflichtige Investition

☐ ja

☐ nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

Im Bereich der Aufhebungssatzung könnten die Ausgleichsbeträge nicht ab 2027 erhoben werden. Damit wäre die Refinanzierung der geplanten Straßensanierungen für die Teilgebiete A und B erst zu späterem Zeitpunkt möglich, mit Folgen für die Finanzplanung.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

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

Auswirkungen auf den Stellenplan	☐ ja	☒ nein
Wenn ja, Stellenerweiterung:		Stellenreduzierung:
Familienverträglichkeit:	☒ ja	
Gleichstellungsrelevanz:	☐ ja	

Klimawirkung:	☐ positiv	☒ keine	☐ negativ
---------------	----------------------------------	---	----------------------------------

Haushaltskonsolidierungsrelevant	☐ ja	☒ nein
----------------------------------	-----------------------------	--

Erläuterung:

Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebundene sanierungsbedingte Einnahmen. Diese dienen der Finanzierung der Straßensanierungen in der noch laufenden Sanierungsmaßnahme (Teilgebiete A, B). Dies wurde dem Land mit Schlussrechnung zum 31.12.2020 so angezeigt.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Satzung über die teilweise Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Nr.1 „Historischer Altstadt kern“

1. Ausgangssituation

Die Altstadt von Halle (Saale) blieb im 2. Weltkrieg fast unversehrt und ist heute einer der größten Denkmalbereiche Deutschlands mit einem weitgehend erhaltenen mittelalterlichen Straßengrundriss und mehr als 500 Baudenkmälen. Die Altstadt ist als lebendige Stadtmitte von zentraler Bedeutung für die Gesamtstadt. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Behebung städtebaulicher Missstände wird seit dem Jahr 1995 die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Historischer Altstadt kern“ (Sanierungssatzung Nr. 1) im umfänglichen Verfahren durchgeführt. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historischer Altstadt kern“ ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 30.06.1995 rechtsverbindlich. Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes „Historischer Altstadt kern“ wurde die Altstadt als Schwerpunkt städtebaulicher Sanierungstätigkeit im Stadtgebiet von Halle (Saale) herausgehoben.

Es wurden seitdem zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Bau-, Wohn- und Lebensqualität im historischen Altstadt kern durchgeführt. Die Gesamtsumme der bisher eingesetzten Fördermittel beläuft sich auf ca. 160 Mio. €. Ein Großteil der Gebäude ist heute saniert und viele öffentliche Plätze, Straßen und Wege wurden grundhaft ausgebaut und neugestaltet. Die historische Altstadt hat insgesamt einen guten Entwicklungsstand erreicht.

Aus rechtlicher Sicht ist entsprechend § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Die Sanierungsziele sind für die als Teilgebiete 1, 2, 3 und 4 bezeichneten Bereiche (Verortung siehe Anlagen 1 und 2) weitestgehend erreicht, so dass aus städtebaulicher Sicht eine Aufhebung der Sanierungssatzung für diesen Bereich geboten ist.

2. Begründung

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB geht der Gesetzgeber grundsätzlich von einer Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme von 15 Jahren aus, wobei Abweichungen möglich sind. Diese Vorschrift wurde mit Änderung des BauGB im Jahr 2007 eingeführt. Für die vorliegende Sanierungssatzung „Historischer Altstadt kern“, die im Jahr 1995 in Kraft getreten ist, ist daher die Überleitungsvorschrift des § 235 Abs. 4 BauGB maßgeblich. Hiernach sind Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht wurden, spätestens zum 31.12.2021 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.

Mit Stadtratsbeschluss Beschluss-Nr. VII/2020/01362 vom 30.09.2020 wurde die Frist zur Durchführung bis zum 31.12.2026 verlängert.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung entweder abgeschlossen ist oder sich als nicht durchführbar herausstellt. Sind die Aufhebungsvoraussetzungen nur für einen Teil des durch die Sanierungssatzung förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegeben, so kann die Satzung auch lediglich für diesen Teil aufgehoben werden.

Für die Teilgebiete A und B, wo noch Sanierungsbedarf für einige funktional und gestalterisch bedeutende Bereiche des öffentlichen Raums besteht, wird eine Verlängerung der Sanierungsmaßnahme bis 31.12.2030 um vier weitere Jahre angestrebt (separater Beschluss-Nr. VIII/2026/02738), um die dort noch vorhandenen städtebaulichen Defizite und Missstände im öffentlichen Raum beheben zu können.

Für die Teilgebiete 1, 2, 3 und 4 (siehe Anlagen 1 und 2) ist gemäß § 162 Abs. 1 BauGB die städtebauliche Sanierung durchgeführt. Die Sanierungssatzung ist für diese Teilgebiete aufzuheben.

Die Abgrenzung der Teilgebiete orientiert sich an den Bodenrichtwertzonen:

- *Teilgebiet A:* Zonen 3, 6 (teilweise –westlicher Bereich), 12, 13, 14, 15, 16, 20 (teilweise –östlicher Bereich), 27, 28, 29, 30, 31, 32 (teilweise –nördlicher Bereich), 34, 35, 36, 37, 46, 47
- *Teilgebiet B:* Zone 41
- *Teilgebiet 1:* Zonen 1, 2
- *Teilgebiet 2:* Zonen 4, 5, 6 (teilweise –östlicher Bereich), 7, 8, 9, 10, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45
- *Teilgebiet 3:* Zonen 32 (teilweise –südlicher Bereich), 33
- *Teilgebiet 4:* Zonen 17, 18, 19, 20 (teilweise), 21, 22, 23, 24, 25, 26

Der Beschluss zur Aufhebung erfolgt in Form einer Satzung, die ortsüblich bekannt gemacht werden muss (Anlage 1).

Sanierungsziele

Die Sanierungsziele für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Historischer Altstadt kern“ wurden zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss beschlossen (Beschluss Nr. 94/I-47/1050 „Sanierungsziele / Ziele der Rahmenplanung als Grundlage für die Durchführung der Sanierung im Sanierungsgebiet ‘Historischer Altstadt kern’ / Sanierungssatzung Nr. 1“ vom 23.04.1995). Als wesentliche Ziele wurden definiert:

- die Sanierung des historischen Baubestandes,
- der Erhalt und die Ergänzung des historischen Stadtgefüges,
- die Qualifizierung von Handel, Dienstleistung und Tourismus,
- die Sicherung der Altstadt als Standort für Bildung, Wissenschaft, Kunst und Kultur
- der Erhalt und die Stärkung der Wohnfunktion
- die Verkehrsentwicklung zu einer leistungsfähigen, im Wesen jedoch verkehrsberuhigten Altstadt
- die Umgestaltung und Sanierung des öffentlichen Raumes einschließlich der Erneuerung der Ver- und Entsorgungssysteme.

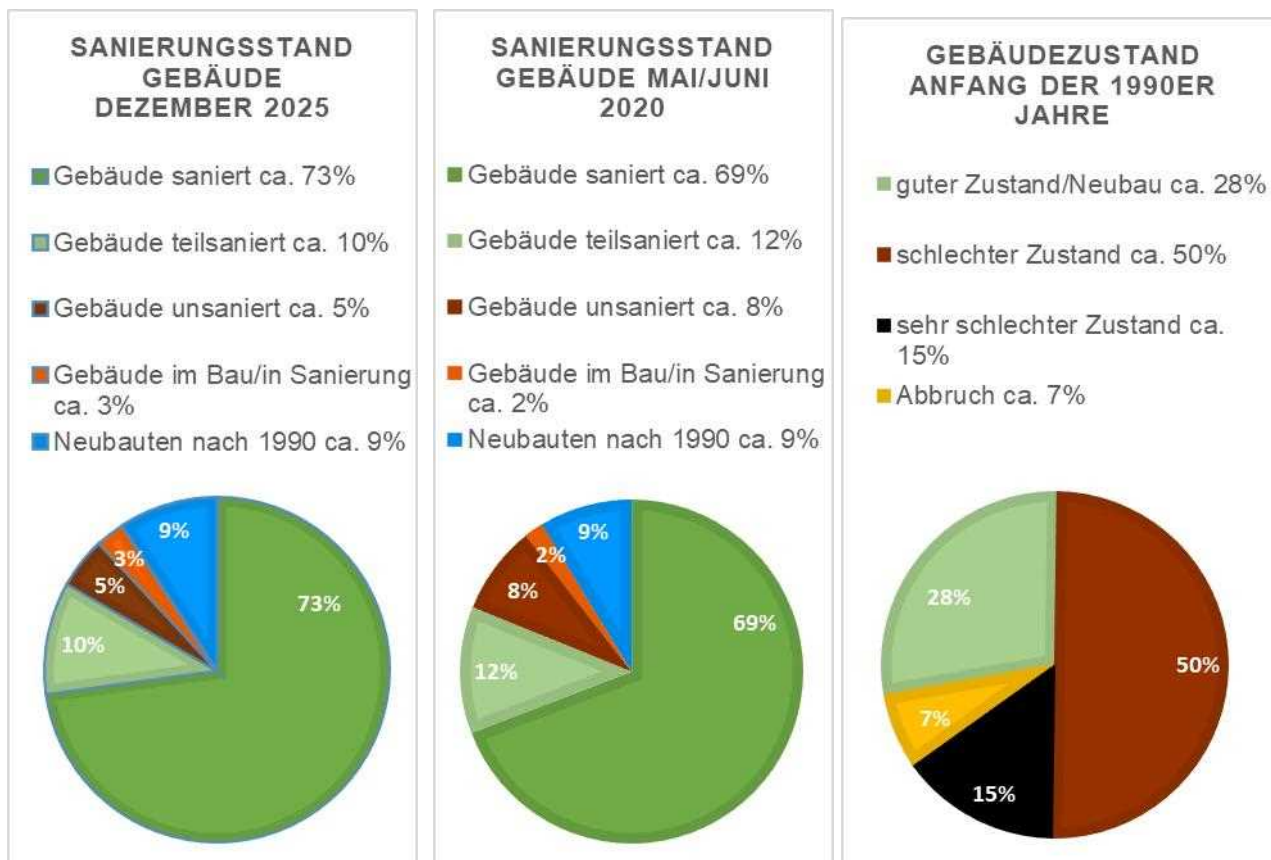
In seiner Sitzung am 23.06.2010 beschloss der Stadtrat eine Ergänzung der Sanierungsziele zum Umgang mit Baulücken.

Eine Fortschreibung der Sanierungs- und Entwicklungsziele erfolgte zudem durch das Integrierte Entwicklungskonzept Altstadt (Beschluss Nr. V/2012/11207 vom 30.01.2013).

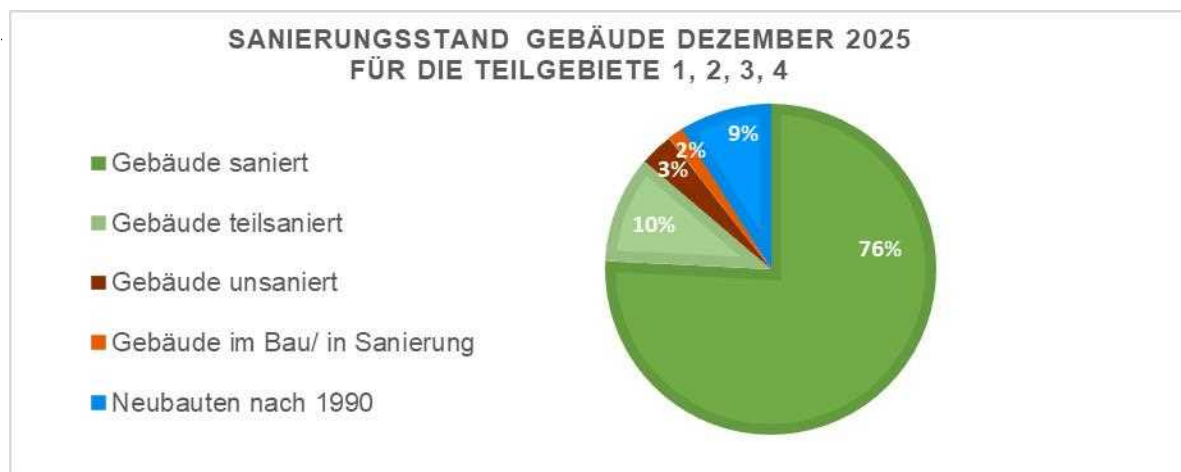
Diese Ziele und Maßnahmen wurden unter Berücksichtigung des aktuellen Durchführungsstandes überprüft und in einer ausführlichen Analyse, dem Abschlussbericht zur Satzung über die teilweise Aufhebung des Sanierungsgebietes Nr. 1 für die Teilgebiete 1-4 (Anlage 3) dokumentiert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für die Teilgebiete 1, 2, 3 und 4 die städtebaulichen Missstände in allen über die Sanierungsziele definierten Handlungsschwerpunkten (Sanierung des historischen Baubestandes, Erhalt und Ergänzung des historischen Stadtgefüges; Qualifizierung von Handel, Dienstleistung und Tourismus; Sicherung der Altstadt als Standort für Bildung, Kunst und Kultur; Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion; Verkehrsentwicklung, Umgestaltung und Sanierung des öffentlichen Raumes) beseitigt werden konnten. Die faktischen Voraussetzungen für die Aufhebung der Sanierungssatzung für die Teilgebiete 1, 2, 3 und 4 sind somit gegeben:

Baustruktur/-zustand: Während Anfang der 1990er Jahre ca. zwei Drittel der Gebäude baulich in einem schlechten oder sehr schlechten Zustand waren, ist heute ein Großteil der Gebäude im historischen Altstadt kern saniert und modernisiert. In den vergangenen Jahren haben sich hier der Sanierungsstand und damit das Stadtbild weiter positiv entwickelt. Von den rund 1.000 Gebäuden waren Ende 2025 ca. 73 % saniert und ca. 10 % teilsaniert, ca. 3 % der Gebäude befanden sich gerade in Sanierung bzw. im Bau. Nach 1990 entstanden

mehrere Neubauten unterschiedlicher Größe und Funktion, die die historische Struktur ergänzen und ca. 9 % der Altstadtgebäude ausmachen. Innerhalb des Sanierungsgebietes befinden sich noch rund 5 % unsanierte Objekte.



In den Teilgebieten 1, 2, 3 und 4, für die die Sanierungssatzung aufgehoben werden soll, sieht der Sanierungsstand noch positiver aus. Von den rund 680 Gebäuden waren Ende 2025 ca. 76 % saniert und ca. 10 % teilsaniert, ca. 2 % der Gebäude befanden sich in Sanierung bzw. im Bau, ca. 9 % sind Neubauten nach 1990 und nur ca. 3 % der Gebäude sind unsaniert. Nur punktuell besteht noch Sanierungsbedarf. Insgesamt betrachtet wurden die Mängel und Missstände bezüglich der Bausubstanz behoben und viele Baulücken geschlossen. Die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Erhaltungssatzung der „Erweiterten historischen Altstadt“ (Nr. 59) gesichert.



Die Sanierungsziele zur Sanierung des historischen Baubestandes sowie zum Erhalt und zur Ergänzung des historischen Stadtgefüges wurden erreicht und sind abgeschlossen.

Nutzungsstruktur: Im historischen Altstadt kern findet man heute eine hochverdichtete Nutzungsmischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, Wohnen sowie Kultur-, Verwaltungs-, Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen.

Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Altstadt“ ist auch laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgrund seiner Größe und des angebotenen Warensortiments hinsichtlich Quantität und Qualität der wichtigste Einzelhandelsstandort der Stadt.

Publikumswirksame Büronutzungen und Dienstleistungen haben sich in der Altstadt etabliert. Die Altstadt ist gekennzeichnet durch eine vielfältige Bildungs- und Wissenschaftslandschaft, hier befinden sich z. B. der Stammsitz der Martin-Luther-Universität am Universitätsplatz, mehrere Institute im Händelhauskarree, der Sitz der Deutschen Akademie der Naturforscher Leopoldina und das Kommunale Bildungszentrum.

Mit abwechslungsreichen Theater- und Konzertangeboten, Museen und Galerien ist die Altstadt auch der Standortschwerpunkt für Kunst und Kultur.

Daneben hat sich in der Kleinen Ulrichstraße und der Sternstraße eine rege Kultur- und Gastronomieszene etabliert, auch am Universitätsring siedeln sich wieder vermehrt gastronomische Nutzungen an.

Die Altstadt von Halle (Saale) wird mit den vorhandenen Einrichtungen ihrer Rolle als Oberzentrum für die Region und als Stadtzentrum gerecht.

Die Sanierungsziele zur Qualifizierung von Handel, Dienstleistung und Tourismus sowie zur Sicherung der Altstadt als Standort für Bildung, Kunst und Kultur sind erreicht.

Die Einwohnerzahlen der Altstadt haben sich positiv entwickelt und sind kontinuierlich gestiegen. Trotz gesamtstädtischer Abwanderung in den Jahren 1991 bis 2009 blieb die Bevölkerungszahl in der Altstadt stabil. Die Einwohnerzahl liegt derzeit bei rund 6050 Bewohnerinnen und Bewohner. Das ist im Vergleich zu den Zentren anderer Städte ein sehr hoher Anteil, der viel zu einer lebendigen Stadtmitte beiträgt. Die Bevölkerung ist altersstrukturell gut gemischt und weist einen für Innenstädte typischen überdurchschnittlichen Anteil an jungen Erwachsenen auf. Die Altstadt ist damit als Ganzes zu einem attraktiven Wohnort geworden.

Das Sanierungsziel zum Erhalt und zur Stärkung der Wohnfunktion ist erfüllt und abgeschlossen.

Öffentlicher Raum: Wichtige verkehrliche Ziele sind die Entlastung der Altstadt vom Durchgangsverkehr und die Schaffung weitest gehender Verkehrsberuhigung (beides auf Kfz bezogen). Die 1997 beschlossene Verkehrskonzeption Altstadt bildet den Maßstab für die verkehrsorganisatorischen, -rechtlichen und -planerischen Entscheidungen. Da sich einzelne Aspekte aufgrund neuer straßenverkehrsrechtlicher Gesichtspunkte sowie baulicher Maßnahmen verändert haben, wurde als Ergänzung 2011 die Informationsvorlage „Grundsätze der Verkehrsorganisation in der Altstadt von Halle (Saale)“ eingebracht. Innerhalb des Altstadttringes wurde eine Tempo-20-Zone eingeführt. Seit der Einführung des Bewohnerparkens dürfen vor allem Bewohnerinnen und Bewohner der Altstadt die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Altstadttrings nutzen. Kundinnen und Kunden, Besucherinnen und Besucher und Beschäftigte sollen hauptsächlich die öffentlich zugänglichen Parkhäuser und Tiefgaragen, die bewirtschafteten Parkplätze und -streifen am Altstadttring nutzen. Die ÖPNV-Anbindung der Altstadt ist sehr gut. Im Tagesverkehr bedienen acht Straßenbahnlinien die Haltestelle Marktplatz als zentralem Umsteigepunkt. Alle Bahnsteige wurden niederflurgerecht und weitgehend barrierefrei ausgebaut.

Das Sanierungsziel zur Entwicklung einer leistungsfähigen, im Wesen jedoch verkehrsberuhigten Altstadt ist erreicht.

Die Sanierung von Straßen und Plätzen war und ist ein wichtiger Bestandteil der Durchführung der Sanierungsmaßnahme. Schwerpunkt bei den grünplanerischen Maßnahmen bildete und bildet die Gestaltung des Altstadttringes als attraktiver Aufenthaltsraum. Davon wurden in den letzten Jahren mit der Umgestaltung der Freiflächen am Universitätsring und am südlichen Mühlgraben weitere wesentliche Abschnitte fertiggestellt.

Im öffentlichen Raum wurden über 60 % der Flächen grundhaft ausgebaut und saniert, wobei der Schwerpunkt auf den Hauptgeschäftsstraßen und den zentralen Plätzen lag - wie

dem Marktplatz, dem Hallmarkt, dem Alten Markt, dem Universitätsplatz, der Leipziger Straße, der Schmeerstraße, der Rannischen Straße, der Großen Ulrichstraße und der Großen Steinstraße. Aber auch viele weitere Altstadtstraßen wie die Barfüßerstraße, die Schulstraße, die Sternstraße, die Kleine Ulrichstraße, die Große Nikolaistraße und die Große Märkerstraße wurden saniert. Die technische Infrastruktur der Ver- und Entsorgungssysteme wurde in Abstimmung mit den Versorgungsträgern erneuert. Noch gibt es aber im öffentlichen Raum der Altstadt einige wichtige Straßen und Wegeverbindungen, die unsaniert sind bzw. Mängel und Missstände aufweisen. Diese liegen aber nicht in den Teilgebieten 1, 2, 3 und 4.

Das Sanierungsziel zur Umgestaltung und Sanierung des öffentlichen Raumes ist im Bereich der Teilgebiete 1, 2, 3 und 4 größtenteils erreicht und abgeschlossen.

Fazit

Die Stadt Halle (Saale) hat seit der Ausweisung des Sanierungsgebietes „Historischer Altstadt kern“ durch die finanzielle Unterstützung von Bund und Land im Rahmen verschiedener Förderprogramme zahlreiche Maßnahmen und Projekte realisiert. Infolgedessen konnten die meisten Mängel und Missstände im Betrachtungsgebiet, die zu Beginn der Stadtsanierung in den Vorbereitenden Untersuchungen festgestellt wurden, behoben werden. Die Sanierungsziele wurden im Bereich der Teilgebiete 1, 2, 3 und 4 größtenteils erreicht und sind abgeschlossen.

Damit sind die Aufhebungsvoraussetzungen für diese Teile des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegeben. Die Sanierungssatzung soll daher für diese Bereiche aufgehoben werden.

Um die städtebauliche Eigenart und die Qualität des Gebietes zu erhalten und langfristig zu sichern hat der Stadtrat bereits 2020 die Satzung der Stadt Halle (Saale) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes der „Erweiterten historischen Altstadt“ auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung Nr. 59) beschlossen (Beschluss-Nr. VII/2019/00606). Die Erhaltungssatzung wurde am 23.10.2020 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich.

3. Finanzierung

Die Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Nr. 1 erfolgte mithilfe des Förderprogramms „Städtebauliche Sanierung und Entwicklung“ in Höhe von ca. 90 Mio. €, des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz in Höhe von ca. 70 Mio. € sowie über sanierungsbedingte Einnahmen (aus Ausgleichsbeträgen nach §154 BauGB und Grundstücksverkaufserlöse).

Während die Maßnahmen in den zur Aufhebung bestimmten Teilgebieten 1, 2, 3 und 4 abgeschlossen sind, stehen noch Straßenbaumaßnahmen in den Teilgebieten A und B an, für das das förmliche Sanierungsverfahren weitergeführt werden soll (siehe Beschluss VIII/2026/02738).

Nach der Aufhebung eines Sanierungsgebietes werden für die betroffenen Grundstücke Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB erhoben. Diese Abgaben sind an die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts gebunden. Der Ausgleichsbetrag wird fällig, wenn die Sanierung abgeschlossen ist und bemisst sich an der Wertsteigerung des Grundstücks, die durch die Sanierungsmaßnahmen entstanden ist. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages erfolgt dann als Verwaltungsakt durch Bescheid.

Nach Aufhebung der städtebaulichen Sanierungssatzung für die Teilgebiete 1, 2, 3 und 4 wird gemäß § 162 Abs. 3 BauGB beim Grundbuchamt um Löschung der Sanierungsvermerke in den entsprechenden Grundbüchern ersucht.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Aufhebung der Sanierungssatzung für die Teilgebiete 1, 2, 3 und 4 wurde innerhalb des Jour fixes zur Familienverträglichkeit am 18.06.2026 vorgestellt und bestätigt. Durch die Entlassung dieser Bereiche aus dem Sanierungsgebiet ergeben sich keine unmittelbaren Veränderungen. Aber die Erreichung der Sanierungsziele hat auch zu einer familienfreundlichen Weiterentwicklung der Altstadt beigetragen, indem durch hochwertige Freiräume, sichere Wegeführungen, die Etablierung vielfältiger Nutzungen und die baulichen Aufwertungen ein attraktives, lebenswertes Umfeld für alle Generationen geschaffen wurde.

5. Klimawirkung

Durch die Teilaufhebung der Sanierungssatzung werden keine Klimabelange berührt. Die Aufhebung der Satzung schafft für das Gebiet der Altstadt im Vergleich zum Status quo keine Voraussetzungen für eine Einschränkung oder Reduzierung klimarechtlicher Aspekte. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima zu erwarten. Nach der Klimawirkungsprüfung kann keine Klimarelevanz festgestellt werden.

Anlagen:

- Anlage 1 Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung Nr. 1 einschließlich Anlagen
- Anlage 2 Übersichtsplan Teilgebiete
- Anlage 3 Abschlussbericht zur Satzung über die teilweise Aufhebung des Sanierungsgebietes Nr. 1 für die Teilgebiete 1-4