



Sanierungsmaßnahme „Historischer Altstadt kern“ Halle Bericht zur städtebaulichen Sanierung

1. Fortschreibung und

Abschlussbericht zur Satzung über die teilweise Aufhebung des Sanierungsgebietes Nr. 1 „Historischer Altstadt kern“ für die Teilgebiete 1, 2, 3 und 4

Berichtszeitraum: 1990-2026

Stand: August 2026

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Historischer Altstadt kern Halle (Saale)“ wurde im Rahmen des Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ der Städtebauförderung gefördert.

Gefördert durch:



Halle (Saale)

Aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

1. Fortschreibung 2026:

Stadt Halle (Saale), FB Stadtentwicklung und Planung

Gesamtkoordinierung 2020:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Redaktionelle Bearbeitung 2020:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH: Katja Mengewein und Silke Ebert

Abbildungsnachweis:

Stadt Halle (Saale) und die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (sofern nicht anders gekennzeichnet)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	7
2.	Ausgangssituation	8
2.1	Einordnung im Stadtgebiet	8
2.2	Historie.....	9
3.	Sanierungsgebiet „Historischer Altstadtkern“ Halle (Saale)	10
3.1	Das Mittel der städtebaulicher Sanierungssatzung	10
3.2	Gebietsanalyse / Vorbereitende Untersuchungen / Rahmenplanung	11
3.2.1	Baustruktur / -zustand.....	14
3.2.2	Nutzungsstruktur	18
3.2.3	Öffentlicher Raum	19
3.3	Beschluss zur Ausweisung des Sanierungsgebietes.....	21
3.4	Ziele und Zwecke.....	23
3.4.1	(Sanierungs) Bebauungsplan	26
3.5	Durchführung der Sanierung / Ergebnisse / Bilanz.....	30
3.5.1	Baustruktur / -zustand.....	30
3.5.2	Nutzungsstruktur	46
3.5.3	Öffentlicher Raum	54
3.6	Beurteilung der städtebaulichen Sanierung	63
3.7	Rechtfertigung der Teilaufhebung der Sanierungssatzung für die Teilgebiete 1, 2, 3 und 4 und der Verlängerung für die Teilgebiete A und B.....	65
3.8	Erweiterungsbereiche.....	67
3.8.1	Erweiterungsbereich Solbad Wittekind.....	67
3.8.2	Erweiterungsbereich „Königliches Pädagogium“ in den Franckeschen Stiftungen	70
4.	Städtebauförderung im Sanierungsgebiet	73
4.1	Ausgaben	74
4.1.1	Maßnahmen der Vorbereitung.....	75
4.1.2	Ordnungsmaßnahmen.....	78
4.1.3	Baumaßnahmen	84
4.1.4	Sonstige Ausgaben.....	88
4.1.5	Zukünftig geplante Ausgaben.....	88
4.2	Einnahmen	90
4.2.1	Fördermittel.....	90
4.2.2	Eigenmittel.....	92
4.2.3	Sanierungsbedingte Einnahmen.....	92
4.2.4	Zukünftig geplante Einnahmen	94
4.3	Gegenüberstellung Kosten und Einnahmen	95
5.	Quellen	96

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Stadtviertels Altstadt in der Stadt Halle (Saale).....	8
Abbildung 2: Plan der Stadt „Hall in Sachen“ (1637)	9
Abbildung 3: Amtliche Bekanntmachung Sanierungssatzung im Amtsblatt.....	11
Abbildung 4: Untersuchungsgebiet der Innenstadt Halle (Saale)	12
Abbildung 5: Karte zur Vorbereitenden Untersuchung für den Bereich „Untere Leipziger Straße“ ...	13
Abbildung 6: Karte zur Vorbereitenden Untersuchung für den Bereich „Mittelstr. / Gr. Steinstr.“	13
Abbildung 7: Karte zur Vorbereitenden Untersuchung für den Bereich „Domplatz“	14
Abbildung 8: Zustand der Gebäude (1993)	15
Abbildung 9: Diagramm zum Gebäudezustand Anfang der 1990er Jahre	16
Abbildung 10: Schulstraße 11,12 (1992), Mittelstraße 5 (1995), Gr. Märkerstr. 23.....	17
Abbildung 11: Kleinschmieden 4,5 (1992), Bärgasse (1993), Gr. Graseweg 1 (1993).....	17
Abbildung 12: Große Steinstraße / Neunhäuser (1995), Brüderstraße / Gr. Steinstraße (1993)	17
Abbildung 13: Rannische Straße 5 (1995), Gr. Märkerstraße 24 (1990er Jahre), Kuhgasse 1 (1993)...	17
Abbildung 14: Große Steinstraße 84, 85 (1995), Baulücke Große Ulrichstraße 3 (2009)	19
Abbildung 15: Hallmarkt 1990er Jahre, Großer Sandberg (1994), Gr. Ulrichstr. Schluppe (2011).....	20
Abbildung 16: Übersichtskarte vom Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“	22
Abbildung 17: Übersichtskarte zum Städtebaulichen Rahmenplan.....	23
Abbildung 18: Städtebaulicher Rahmenplan.....	24
Abbildung 19: Thematische Karten des Integrierten Entwicklungskonzeptes Altstadt.....	26
Abbildung 20: Große Brauhausstraße (2002, 2010, 2026).....	27
Abbildung 21: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 180 – Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.....	28
Abbildung 22: Luftbild der Altstadt (2025).....	29
Abbildung 23: Diagramm zum Gebäudezustand Anfang der 1990er Jahre	31
Abbildung 24: Diagramm zum Sanierungsstand der Gebäude im Mai 2020 und Dezember 2025	31
Abbildung 25: Diagramm zum Sanierungsstand der Gebäude in den Teilgebieten 1, 2, 3, 4 im Dezember 2025	32
Abbildung 26: Übersichtskarte zum Sanierungsstand der Gebäude Ende 2025	33
Abbildung 27: Bärgasse (2020), Wilhelm-Külz-Straße (2020), Kleinschmieden 4,5 (2020)	34
Abbildung 28: Rannische Straße 9 (2020), Große Märker Straße 24 (2007)	35
Abbildung 29: Joliot-Curie-Platz 1 (2020), Kuhgasse 1 (2020)	35
Abbildung 30: Gr. Märkerstraße 24 (2026), Kleine Klausstraße 16 (2026)	35
Abbildung 31: Lageplan u. Blick in die Kleine Ulrichstraße (2007).....	36
Abbildung 32: Kleine Ulrichstraße vor der Sanierung und heute sowie ein Detail der Fassade.....	37
Abbildung 33: Kleine Ulrichstraße 12 im Jahr 1992 und nach der Sanierung.....	37
Abbildung 34: Lageplan zum Roten Turm	38
Abbildung 35: Der Rote Turm in den 1960er, 1980er Jahren und im Jahr 2016.....	38
Abbildung 36: Roter Turm während der Sanierung (2007) [Ziegler].....	39
Abbildung 37: Details vom Roten Turm [Ziegler]	39
Abbildung 38: Große Märkerstraße 5 (2019), Große Märkerstraße 5 (2022)	40
Abbildung 39: Lageplan – Große Märkerstraße 5 und Kleine Märkerstraße 9	40
Abbildung 40: Kleine Märkerstraße 9 (2022)	40
Abbildung 41: Große Klausstraße, Flutgasse und Zenkerstraße	41
Abbildung 42: Große Klausstraße 17 – 21 und die Große Klausstraße 4	41
Abbildung 43: Lageplan von der Wohnanlage Domplatz	42

Abbildung 44: Gebäude in der Bergstraße und die Wohnanlage am Domplatz	42
Abbildung 45: Leipziger Straße 95, Juridicum und Schulstraße 12	43
Abbildung 46: Lageplan des Händelhaus-Karrees	44
Abbildung 47: Dachritzstraße 4-8 (1998)	44
Abbildung 48: Kleine Ulrichstraße 36-37 (1998)	44
Abbildung 49: Modell des Händelhaus-Karrees (1998) und Bauphase des Händelhaus-Karrees (Dachritzstraße 1999)	44
Abbildung 50: Händelhaus-Karree nach der Fertigstellung (2020 und 2017)	45
Abbildung 51: Fußgängerzone Leipziger Str. (2020) und Gr. Ulrichstr. 2-3, Marktplatz 23-24 (2026) .	46
Abbildung 52: Lageplan Stadtcenter „Rolltreppe“	47
Abbildung 53: Quartier in den 1980er Jahren und zur heutigen Zeit	47
Abbildung 54: Marktplatz (2019), Kleine Ulrichstraße (2010), Fußwegeleitsystem	48
Abbildung 55: Leopoldina (2015) und der Innenhof von der Moritzburg	48
Abbildung 56: Lageplan von der Kulturinsel und vom Universitätsplatz	49
Abbildung 57: Universitätsplatz 2-5 (1995), Universitätsplatz um 1998	49
Abbildung 58: Freitreppe Universitätsplatz (2011), Universitätsplatz (2018)	50
Abbildung 59: Die Kulturinsel (2020)	50
Abbildung 60: Diagramm zur Entwicklung der Bevölkerungszahl in der Altstadt, ...	51
Abbildung 61: Diagramm zur Entwicklung der Bevölkerungszahl in der gesamten Stadt Halle (Saale)	52
Abbildung 62: Schrägluftbild Zentrum der historischen Altstadt Halle (Saale)	52
Abbildung 63: Mittelstraße 17-18 (2010), die Mittelstraße (2018) und ein Auszug aus dem Wettbewerbsbeitrag	53
Abbildung 64: Lageplan Mittelstraße 16 – 20	53
Abbildung 65: Richtfest in der Mittelstraße	53
Abbildung 66: Verkehrsorganisation Altstadt	54
Abbildung 67: Karte zu Freiraummaßnahmen zum Grün- und Freiraumkonzept Altstadt, veröffentlicht am 25.01.2023	56
Abbildung 68: Hansering in den 1970er Jahren	57
Abbildung 69: Lageplan – Promenade Hansering	57
Abbildung 70: Promenade Hansering (2020)	57
Abbildung 71: Lageplan Grüner Altstadttring Mühlgraben Südteil, bbz landschaftsarchitekten	58
Abbildung 72: Mühlgraben (2017)	58
Abbildung 73: Mühlgraben (2026)	58
Abbildung 74: Hallmarkt (2020), Marktplatz von oben (2020) und Ausbau der Großen Ulrichstraße.	59
Abbildung 75: Lageplan zur Sternstraße	60
Abbildung 76: Sternstraße vor und nach der Sanierung	60
Abbildung 77: Karte zum Sanierungsstand Dezember 2025 im öffentlichen Raum und geplante Maßnahmen	62
Abbildung 78: Übersichtskarte der Teilgebiete zur Verlängerung bzw. Teilaufhebung der Sanierungssatzung	64
Abbildung 79: Schrägluftbild Zentrum der Stadt Halle (Saale) Panorama	66
Abbildung 80: Sicherungsmaßnahmen am Gesellschaftshaus und Badehaus vor der Sanierung	67
Abbildung 81: Badehaus und Gesellschaftshaus nach der Sanierung (2020)	68
Abbildung 82: Rahmenplan zum Erweiterungsbereich Solebad Wittekinde – Veröffentlichung 19.12.2012	69
Abbildung 83: Ruine des Königlichen Pädagogiums (2005) und Blick aus Richtung B80	70
Abbildung 84: Königliches Pädagogium: Blick vom Lindenhof und Blick aus Richtung B80	71
Abbildung 85: Königliches Pädagogium mit Freibereich	71
Abbildung 86: Übersichtskarte zum Erweiterungsgebiet „Königliches Pädagogium“	72

Abbildung 87: Diagramm zur Aufteilung der Ausgaben.....	74
Abbildung 88: Auswahl von Plakaten	75
Abbildung 89: Auswahl der herausgegebenen Broschüren	76
Abbildung 90: Der Marktplatz in den 60er und 80er Jahren.....	78
Abbildung 91: Links: der eingehüllte Rote Turm (2007) und Rechts: Der Marktplatz (2019).....	79
Abbildung 92: Tiefbaumaßnahmen Ver- und Entsorgungsträger auf dem Marktplatz	80
Abbildung 93: Bau des Marktplatzes – Neue Gestaltung des Straßenbahnnetzes	81
Abbildung 94: Bau der Technikzentralen	81
Abbildung 95: Bau der Goldsole.....	82
Abbildung 96: Große Klausstraße 14 – Ackerbürgerhof vor und nach der Sanierung	84
Abbildung 97: Gebäude vor und nach der Sanierung	85
Abbildung 98: Innenbereich und Balkonanlage des Gebäudeensemble	85
Abbildung 99: Rannische Straße 3 mit Hinterhaus vor und während der Sanierung	86
Abbildung 100: Gebäude nach der Sanierung.....	86
Abbildung 101: Diagramm zu den Einnahmearten	90
Abbildung 102: Diagramm zur Übersicht zu den Fördermitteln und Eigenmitteln	91
Abbildung 103: Diagramm zur Aufteilung der Städtebaufördermitteln und Eigenmitteln	92
Abbildung 104: Diagramm: Gegenüberstellung der Ausgaben und Einnahmen	95

1. Einführung

Der vorliegende Bericht analysiert und bilanziert die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Historischer Altstadt kern Halle (Saale)“. Der Sanierungsprozess verlief, beginnend nach den politischen Veränderungen in der damaligen DDR, über etwa 35 Jahre. Eine wesentliche Fragestellung dabei ist, welche der ursprünglichen Sanierungsziele in welcher Tiefe und Ausprägung erreicht wurden, welche Zielstellungen sich im Laufe der Zeit verändert haben, welche neuen Ziele hinzugekommen sind. Diese zentralen Fragen werden mit den eingesetzten Städtebaufördermitteln ins Verhältnis gesetzt, woraus eine Wirkungsanalyse dieses wichtigen Instrumentariums des besonderen Städtebaurechts abgeleitet werden kann.

Die Altstadt von Halle (Saale) ist das historische und kulturelle Zentrum der Stadt. Sie ist als lebendige Stadtmitte von zentraler Bedeutung für die Entwicklung der Gesamtstadt. Das Gebiet blieb im 2. Weltkrieg von flächenendeckenden Bombardements verschont und ist heute einer der größten Denkmalsbereiche Deutschlands mit einem weitgehend erhaltenen mittelalterlichen Straßengrundriss und mehr als 500 Baudenkmalen. Der historische Stadtkern zählt zu den schönsten deutschen Altstädten.

Durch schnelles Handeln und den Einsatz von Fördergeldern konnten nach 1990 viele Gebäude vor dem drohenden Verfall gerettet werden. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Behebung städtebaulicher Missstände wird seit dem Jahr 1995 die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Historischer Altstadt kern“ (Sanierungssatzung Nr. 1) durchgeführt. Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes „Historischer Altstadt kern“ wurde die Altstadt damit als Schwerpunkt städtebaulicher Sanierungstätigkeit im Stadtgebiet von Halle (Saale) herausgehoben. Seit Satzungsbeginn sind in großem Umfang Städtebaufördermittel des Bundes, des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Halle (Saale) für die vielfältigen Sanierungsmaßnahmen eingesetzt worden. Die Gesamtsumme der bisher eingesetzten Fördermittel beläuft sich auf ca. 160 Mio. € (ca. 90 Mio. € aus dem Förderprogramm Städtebauliche Sanierung und Entwicklung und ca. 70 Mio. € aus dem Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz). Diese finanziellen Mittel waren auch Anlass für private Investitionen. 1 € Fördermittel zieht erfahrungsgemäß ca. 5 € private Investitionen nach sich.

Zur finanziellen Bewältigung stehen außerdem Mittel der Wohnungsbauförderung und für private Bauherren günstige KfW-Kredite zur Verfügung. Anreize geben auch die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten von Baudenkmalern und Gebäuden in Sanierungsgebieten, z.B. nach den §§ 7h und 7i EStG. Hinzu kommen Fördergelder aus dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und anderen Förderprogrammen.

Insgesamt hat die Altstadt heute einen guten Entwicklungsstand erreicht. Bestandsgebäude wurden modernisiert und instandgesetzt, Neubauten vervollständigen die historische Struktur. Den besonderen Aufgaben und der Stellung als Oberzentrum für Stadt und Region wird die Altstadt gerecht. Hier konzentrieren sich wichtige wissenschaftliche und kulturelle Nutzungen, überregionale Bildungseinrichtungen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Die Altstadt ist zudem ein nachgefragter Wohnstandort. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist hervorragend. Wichtige Straßen und Plätze sind grundhaft ausgebaut und neugestaltet, was zu dem besonderen Flair der Altstadt beiträgt. In einigen Bereichen besteht noch Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum. Um diese städtebaulichen Defizite noch zu beheben, soll die Frist zum Abschluss der Sanierung im Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ für diese Bereiche (Teilgebiete A und B siehe Übersichtskarte S.63) bis Ende 2023 verlängert werden.

Dieser Sanierungsbericht dokumentiert die Entwicklung des Sanierungsgebietes mit Stand vom Mai 2026 und dient gleichzeitig als Sachbericht zum Nachweis des Erreichens der Sanierungsziele für die Teilgebiete 1, 2, 3 und 4 (siehe Übersichtskarte S.63), in denen die städtebaulichen Missstände in allen Handlungsschwerpunkten beseitigt sind.

2. Ausgangssituation

2.1 Einordnung im Stadtgebiet

Halle (Saale) ist mit einer Fläche von 135 km² und etwa 240.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 2025) neben der Landeshauptstadt Magdeburg die bevölkerungsreichste Stadt in Sachsen-Anhalt. Die Altstadt von Halle (Saale) befindet sich in zentraler Lage östlich der Saale.

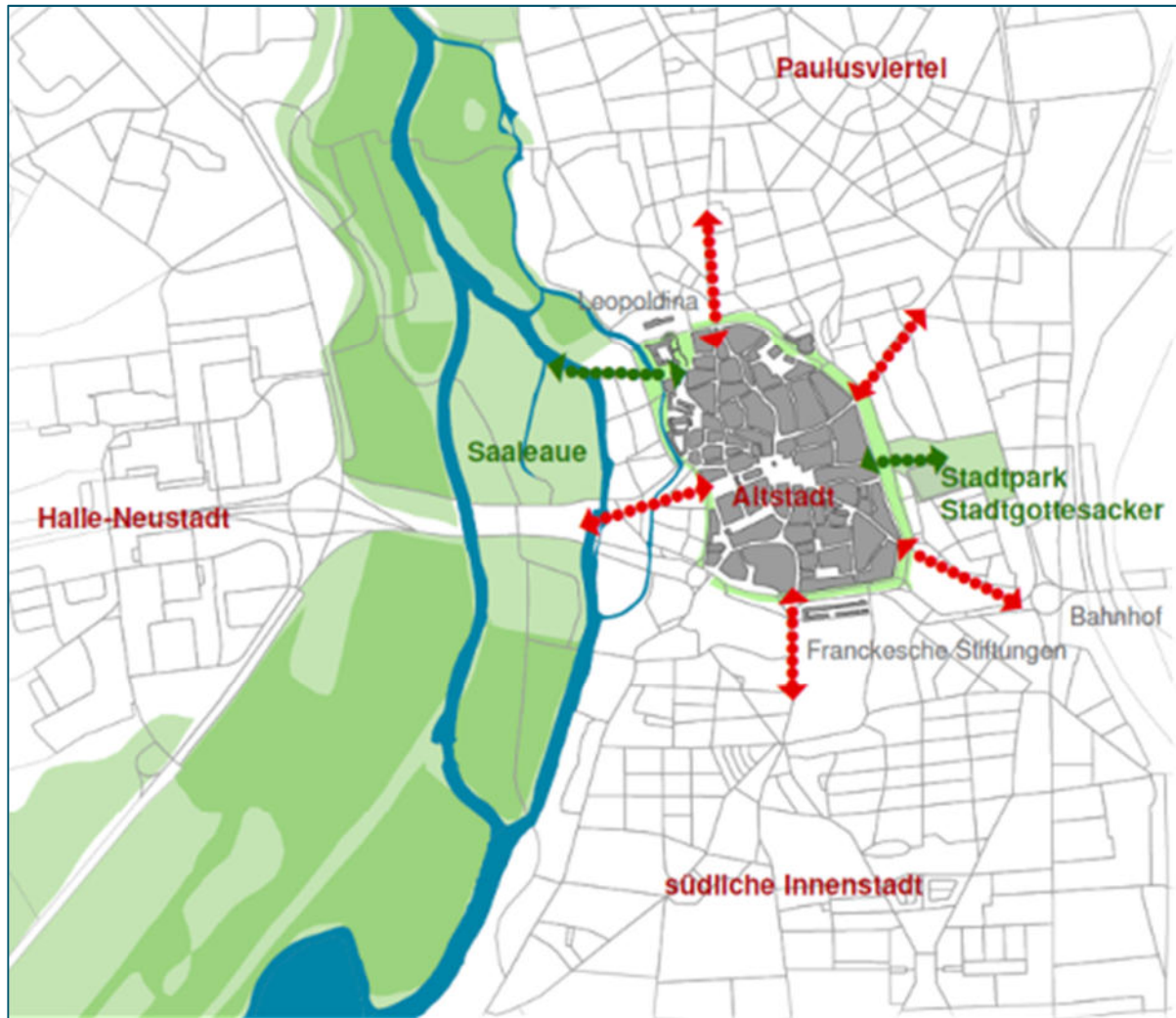


Abbildung 1: Lage des Stadtviertels Altstadt in der Stadt Halle (Saale)

Das Stadtviertel Altstadt liegt im Stadtbezirk Mitte. Die Altstadt wird von den Ringstraßen im Verlauf der ehemaligen mittelalterlichen Stadtbefestigung (Robert-Franz-Ring, Hallorenring, Moritzzwinger, Waisenhausring, Hansering, Joliot-Curie-Platz und Universitätsring) begrenzt. Zum Sanierungsgebiet „Historischer Altstadtkern“ gehören mit Ausnahme am Hallorenring und Moritzzwinger auch die an die Außenseite der Ringstraßen grenzenden Flurstücke.

2.2 Historie

In seiner Geschichte hat Halle (Saale) viele tiefgreifende Veränderungen erlebt, die sich unauslöschlich in das Stadtbild eingeprägt haben. Die Geschichte der Altstadt ist eng mit der Geschichte der Gesamtstadt Halle (Saale) verbunden, deren erste urkundliche Erwähnung für 806 belegt ist. Meilensteine der Stadtentwicklung sind die Phasen der Stadterweiterung um 1120, die kulturelle Blüte als Residenz des Kardinals Albrecht von Brandenburg im 16. Jh. sowie die Prägung durch Salzgewinnung und -handel als auch der Aufbruch zu einer Industriestadt im 19. Jh. Viele Zeitalter haben hier markante Spuren hinterlassen. Die Geschichte ist in der Altstadt vielfach sichtbar und nachvollziehbar an steinernen Zeugen wie z. B. den Resten der mittelalterlichen Stadtbefestigung, repräsentativen Bauten der historischen Stadtkante entlang des Mühlgrabens (Neue Residenz, Dom, Moritzburg), dem Roten Turm, den Universitätsbauten, den Kirchen und auch vielen Profanbauten aus verschiedenen Jahrhunderten.



Abbildung 2: Plan der Stadt „Hall in Sachsen“ (1637) [Quelle: Stadtarchiv]

Nach dem 2. Weltkrieg zählte Halle zu den besterhaltenen Großstädten Deutschlands.

Das größtenteils unversehrte Stadtgefüge auf einem im Wesentlichen noch mittelalterlichen Straßennetz mit einer großen Zahl historischer Gebäude und Stadträume ist in dieser Form und Größenordnung im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten einmalig.

Im Vordergrund der DDR-Baupolitik standen der Aufbau der Industrie zur Lösung des Wohnungsproblems, die einseitig auf eine industriell-gefertigte Bauweise orientierte. Generalbebauungsplanung und Bebauungspläne der Innenstadt - auch der Altstadt - waren vom Flächenabriss in Verbindung mit Neubau in Großplattenbauweise gekennzeichnet. In der Altstadt entstanden die Wohnungsbauprojekte in industrieller Plattenbauweise. Gleichzeitig wurde die Entwicklung traditioneller, handwerklich geprägter Baukapazitäten für die Bauwerkserhaltung vernachlässigt, was zu gravierenden Problemen bei der Pflege und Sanierung bestehender Altbausubstanz führte. Bis auf einige herausragende Bauten (wie z. B. Marktkirche und Händelhaus) verfiel die historische Bausubstanz zunehmend.

Sämtliche alte Planungen der Stadt wurden nach der politischen Wende außer Kraft gesetzt, ein völlig neuerer Planungsansatz begann.

3. Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ Halle (Saale)

3.1 Das Mittel der städtebaulicher Sanierungssatzung

Instrumente der städtebaulichen Sanierung sind rechtlich im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches „Besonderes Städtebaurecht“ verankert. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind im Baugesetzbuch unter §§ 136 bis 164 b geregelt. Die Ausweisung von städtebaulichen Sanierungssatzungen dient der Behebung vorhandener städtebaulicher Missstände und soll grundsätzlich zur Stärkung von Innenstädten und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion, auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, beitragen,

- die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten unterstützen und fördern,
- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung anpassen,
- die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuern und fortentwickeln, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessern und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung tragen.

Bevor eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme begonnen werden kann, müssen Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchgeführt werden. Damit werden Beurteilungsgrundlagen zur Einschätzung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung, die sozialen strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden, allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung gewonnen.

Ergibt sich im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände (Substanz- und Funktionsschwächen) vorliegen, kann das Instrument des besonderen Städtebaurechts zur Ausweisung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes angewandt werden.

Die räumliche Festlegung erfolgt als Sanierungsgebiet nach §142 BauGB. Das heißt im umfänglichen Verfahren werden die Eigentümer der innerhalb des Satzungsgebietes gelegenen Grundstücken an den Kosten der Sanierungsmaßnahme im Verhältnis zu der durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerung beteiligt (sogen. Ausgleichbetrag).

Ist die Sanierungssatzung rechtskräftig, bestehen nach §§ 144 und 145 BauGB für verschiedene Vorhaben und Rechtsvorgänge Genehmigungspflichten, u.a. für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, deren Beseitigung, die Baulasteintragung, Verkäufe, Teilung oder Beleihung von Grundstücken etc.

Die Aufhebung der Sanierungssatzung und damit der Entfall sämtlicher Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB aber auch der Möglichkeiten, die sich aus der Bescheinigungspraxis nach § 7h EStG ergeben erfolgt nach § 162 BauGB, wenn: die Sanierung durchgeführt ist, die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Die Gemeinde kann sich bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme eines geeigneten Beauftragten (Sanierungsträger) bedienen. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden i.d.R. mit der Städtebauförderung rechtlich, organisatorisch, fachlich und finanziell unterstützt.

Amtliche Bekanntmachung

der Genehmigung der Satzung sowie der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Historischer Altstadt kern" (Sanierungssatzung Nr. 1)

1. Die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle (Saale) in ihrer 47. öffentlichen Sitzung am 23.03.1994 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Historischer Altstadt kern" (Sanierungssatzung Nr. 1) wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle (höhere Verwaltungsbehörde) vom 02.05.1995 unter dem Aktenzeichen Az. 25-21204/02 - entsprechend den Vorschriften des § 246 a Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) mit Maßgabe und Auflagen genehmigt.
2. Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) ist in seiner 10. öffentlichen Sitzung am 14.06.1995 durch Beschluß den vom Regierungspräsidium Halle zusammen mit der v. g. Genehmigung verfügte Maßgabe und den Auflagen nachgekommen.
3. Die Erteilung der Genehmigung sowie der Beschluß der Stadt vom 14.06.1995 zu der Maßgabe und den Auflagen des Regierungspräsidiums werden hiermit bekanntgemacht.
4. Die Sanierungssatzung Nr. 1 wird mit folgendem Wortlaut öffentlich bekanntgemacht:

Satzung

der Stadt Halle (Saale) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Historischer Altstadt kern" nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB im umfassenden Verfahren (Sanierungssatzung Nr. 1)

Auf Grund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 15.05.1990 (GBl. I S. 225) und des § 142 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2738) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle am 23.03.1994 und mit Genehmigung der Regierungspräsidien folgende Satzung erlassen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet "Historischer Altstadt kern" liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das rd. 80 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung "Historischer Altstadt kern". Die Umgrenzung des Gebietes verläuft entlang der Ringstraßen - Moritzburgring / Universitätsring im Norden - Joliot-Curie-Platz / Hansering im Osten - Waisenhausring / Moritzwinger im Süden - Hallererring / Robert-Franz-Ring im Westen, wobei die Grundstücke an den Außenseiten der Ringstraßen

mit ihrer Gesamtfäche in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet mit einbezogen sind (außer Hochstraße und südliche Ringbebauung an der Außenseite des Ringes sowie ohne Baugebiet "Spitze"). Das Sanierungsgebiet umfaßt damit alle Grundstücke und Grundstücksteile der im Lageplan Zeichnungs-Nr. 2088/92 (Stand Jan. 1994) abgegrenzten Fläche. Der Lageplan Zeichnungs-Nr. 2088/92 (Stand Januar 1994) ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage A1 zur Sanierungssatzung beigelegt.

§ 2 Verfahren

- (1) Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren (Normalverfahren oder auch klassisches Verfahren) durchgeführt.
- (2) Die Vorschriften des dritten Abschnittes der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152-156 BauGB) finden Anwendung.
- (3) Die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB werden nicht ausgeschlossen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) rechtsverbindlich.

Der Geltungsbereich der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Historischer Altstadt kern" (Sanierungssatzung Nr. 1) ist in der als Bestandteil zur Satzung gehörenden Plankarte (Zeichnungs-Nr. 2088/92, Stand Jan. 1994) zeichnerisch gekennzeichnet.



5. Die Sanierungssatzung Nr. 1 wird während der Zeitdauer der ortsüblichen Bekanntmachung und darüber hinaus für den Zeitraum der Sanierung in den Dienststunden

- montags, mittwochs und donnerstags von 8 - 12 und 13 bis 15 Uhr
- dienstags von 9 bis 12 und 13 bis 18 Uhr,
- freitags von 8 bis 13 Uhr

zu jedermanns Einsicht in der Koordinierungsstelle Stadtsanierung, Zimmer 703, Stadtverwaltung, Marktplatz 1, bereitgehalten. Darüber hinaus wird die Sanierungssatzung Nr. 1 in der Zeit

vom 30.06.1995 bis 04.08.1995

während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung im Foyer und im 7. Obergeschoß ausgehängt.

Über den Inhalt der Sanierungssatzung wird auf Verlangen Auskunft in der Koordinierungsstelle Stadtsanierung erteilt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Sanierungssatzung in Kraft.

6. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Halle (Saale) geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

7. Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB wird hingewiesen. Diese können während der Dienststunden

- montags, mittwochs und donnerstags von 8 bis 12 und 13 bis 15 Uhr,
- dienstags von 9 bis 12 und 13 bis 18 Uhr,
- freitags von 8 bis 13 Uhr

ebenfalls in der Koordinierungsstelle Stadtsanierung, Zimmer 703, eingesehen werden.

Diese Bekanntmachung ist am 30.06.1995 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) veröffentlicht worden.

Halle (Saale), 30.06.1995

Dr. Klaus Rauen
Oberbürgermeister

Abbildung 3: Amtliche Bekanntmachung Sanierungssatzung im Amtsblatt

3.2 Gebietsanalyse / Vorbereitende Untersuchungen / Rahmenplanung

Neben der Entwicklung eines neuen Zielkonzeptes für die Gesamtstadt (Flächennutzungsplan) beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle (Saale), der heutige Stadtrat, 1990 den Beginn Vorbereitender Untersuchungen zur Sanierung der halleschen Innenstadt für ein rund 800 ha großes Gebiet (Beschlüsse vom 25.07.1990 und 26.09.1990), in das das Teilgebiet „Historischer Altstadt kern“ integriert ist.

Für den „Historischen Altstadt kern“ wurden ergänzend Vorbereitende Untersuchungen für die drei Teilbereiche

- Domplatz
- Untere Leipziger Straße
- Mittelstraße/Große Steinstraße

durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen (Beschluss vom 18.09.1991).

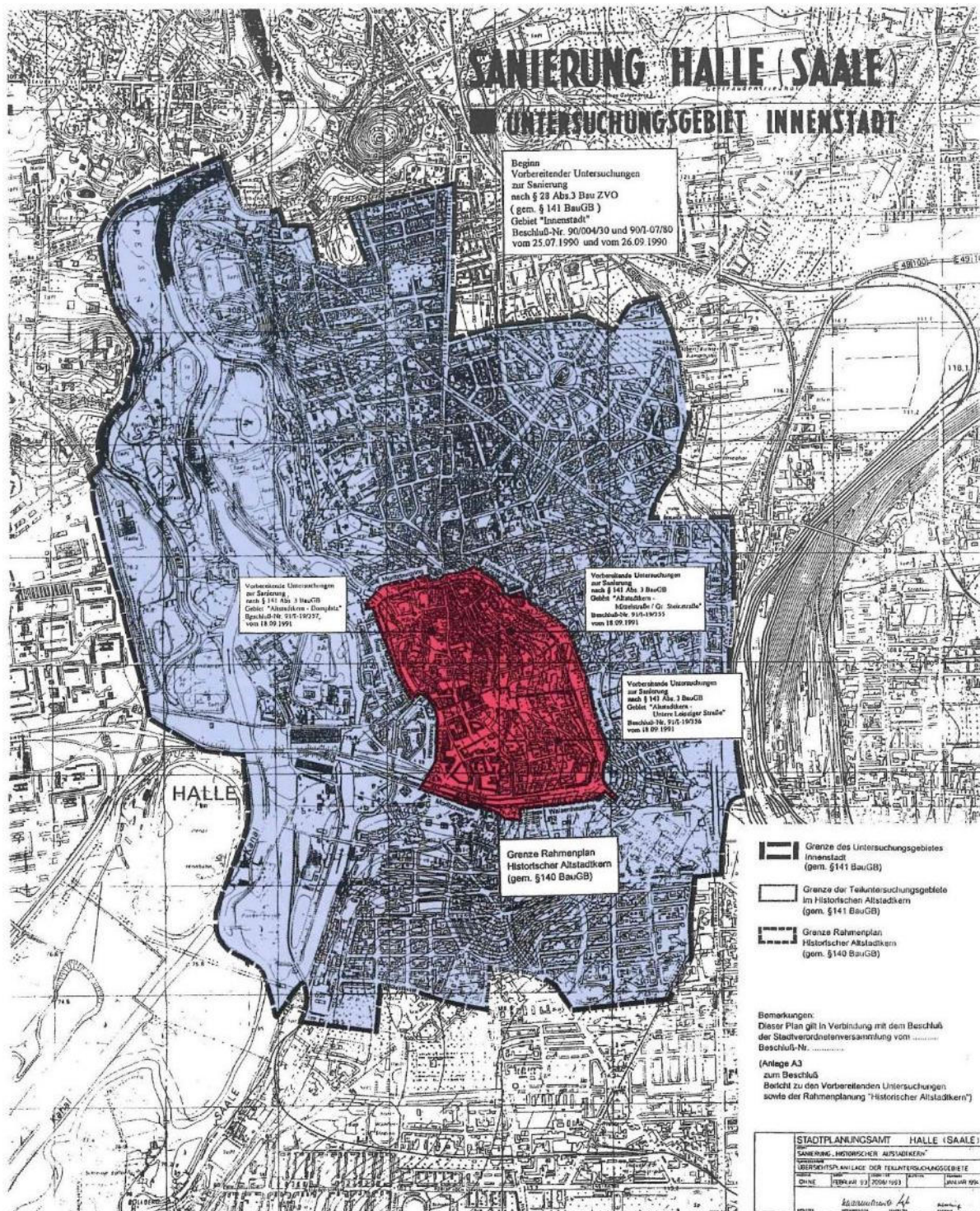


Abbildung 4: Untersuchungsgebiet der Innenstadt Halle (Saale)

Auf der Grundlage der bis dahin durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen wurde 1991 die Bearbeitung eines umfassenden Rahmenplanes für den gesamten „Historischen Altstadt kern“ in Auftrag gegeben. Dieser präziserte die vorliegenden Erkenntnisse, führte ergänzende Untersuchungen zur Schaffung von Beurteilungsgrundlagen in den Teilbereichen Alter Markt/ Brunoswarte und den Ringstraßen durch und stellte den Gesamtzusammenhang für die Betrachtung des Gebietes her.

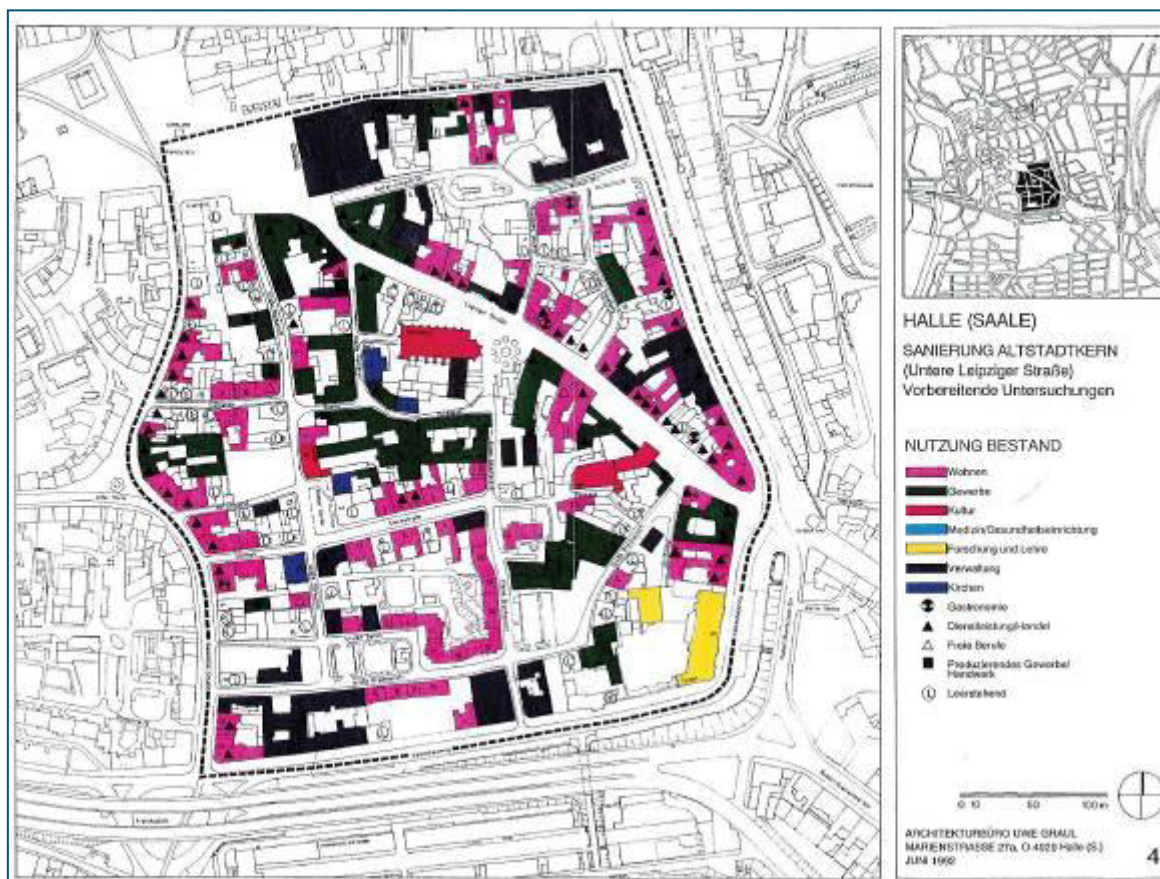


Abbildung 5: Karte zur Vorbereitenden Untersuchung für den Bereich „Untere Leipziger Straße“. Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale) FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung

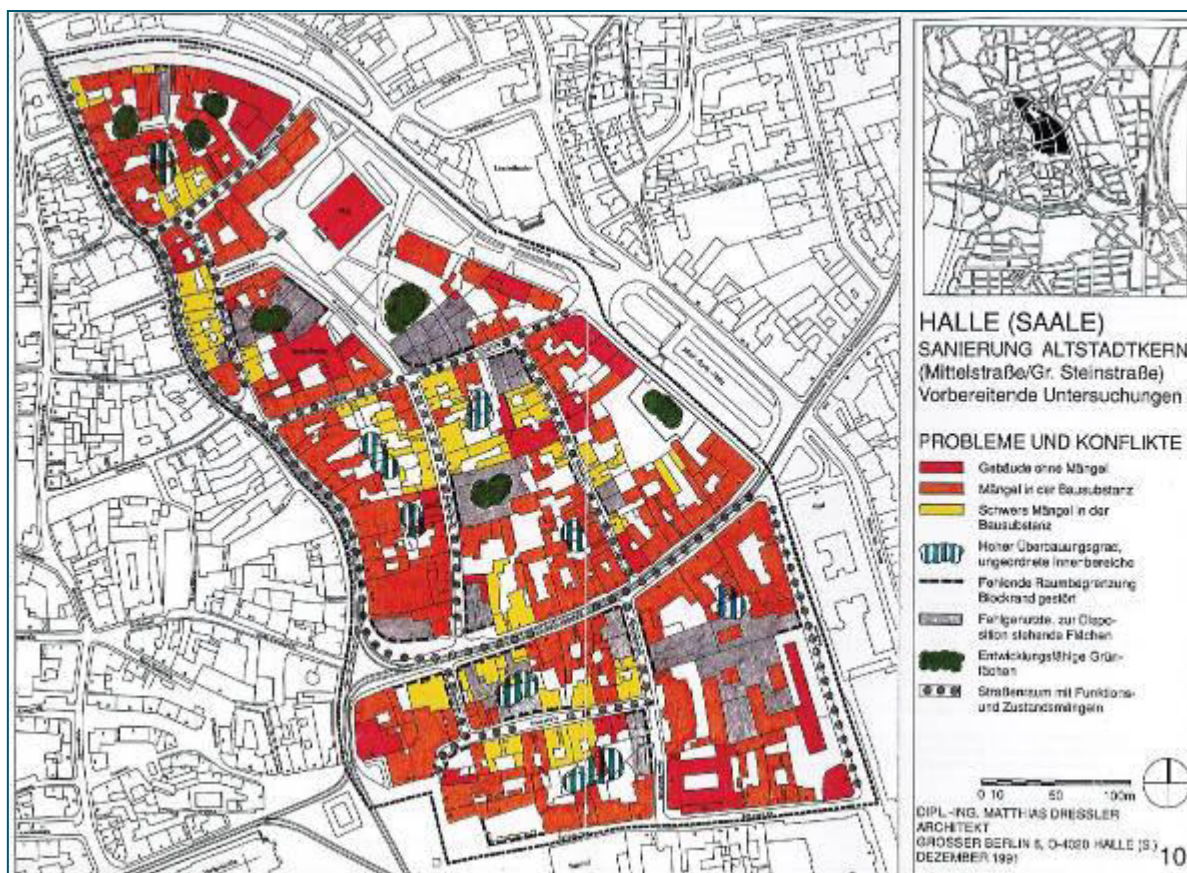


Abbildung 6: Karte zur Vorbereitenden Untersuchung für den Bereich „Mittelstraße / Gr. Steinstraße“. Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale) FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung

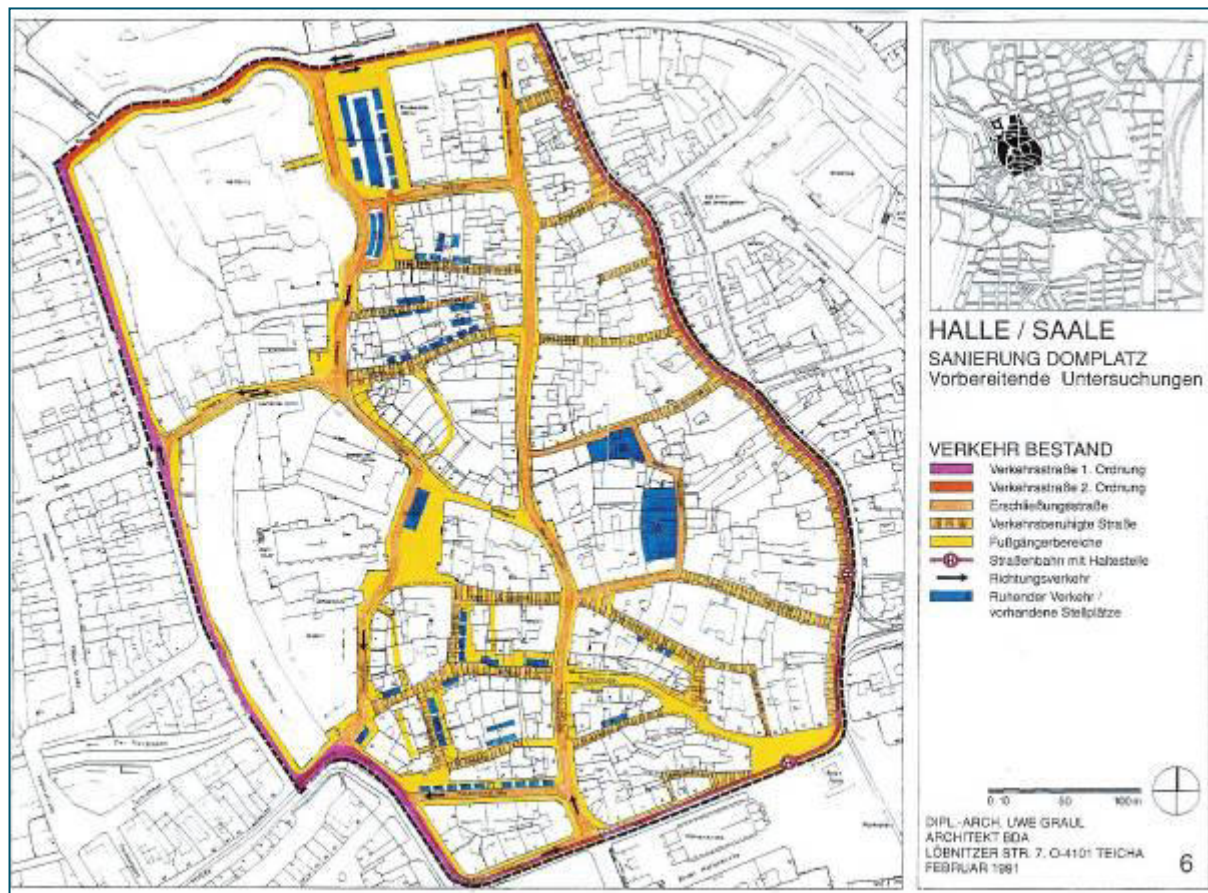


Abbildung 7: Karte zur Vorbereitenden Untersuchung für den Bereich „Domplatz“. Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale) FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung

Die bestehenden Substanzmängel und Funktionsschwächen im Gebiet wurden in den Vorbereitenden Untersuchungen und dem Rahmenplan anschaulich dargestellt. Hier folgt eine Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte, gegliedert in die Themenschwerpunkte Baustruktur/-zustand, Nutzungsstruktur und Öffentlicher Raum.

3.2.1 Baustruktur / -zustand

Eine beachtliche Zahl an bauhistorisch und baukünstlerisch wertvollen Renaissance- und Barockbürgerhäusern, umgeben von einem dichten Bestand mächtiger Gründerzeit- und Jugendstilgebäude des späten 19. und frühen 20. Jh. prägen das Stadtbild der Altstadt. Die Marienkirche und der Rote Turm bilden als „Fünf Türme“ das überragende Wahrzeichen der Stadt Halle (Saale). Es gab eine große Zahl erhaltenswerter, überwiegend denkmalgeschützter Gebäude, ca. 79% aller Gebäude wurden vor 1918 errichtet und ca. 63% aller Gebäude wurden im Dezember 1992 als Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DschG LSA) erfasst. Der historischere Stadtkern innerhalb der ehemaligen Befestigung mit seinem weitgehend erhaltenen mittelalterlichen Straßengrundriss und dem bemerkenswerten historischen Baubestand wurde als Denkmalbereich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen.

Die beeindruckende Ensemblewirkung des „Historischen Altstadt-kerns“ erschloss sich auf Grund des hohen Verfallgrades Anfang der 1990er Jahre aber nur denjenigen, die über die schlimmen Verschleißspuren der historischen Substanz hinwegzusehen und die noch weitgehend unversehrte Ganzheit wahrzunehmen vermochten.

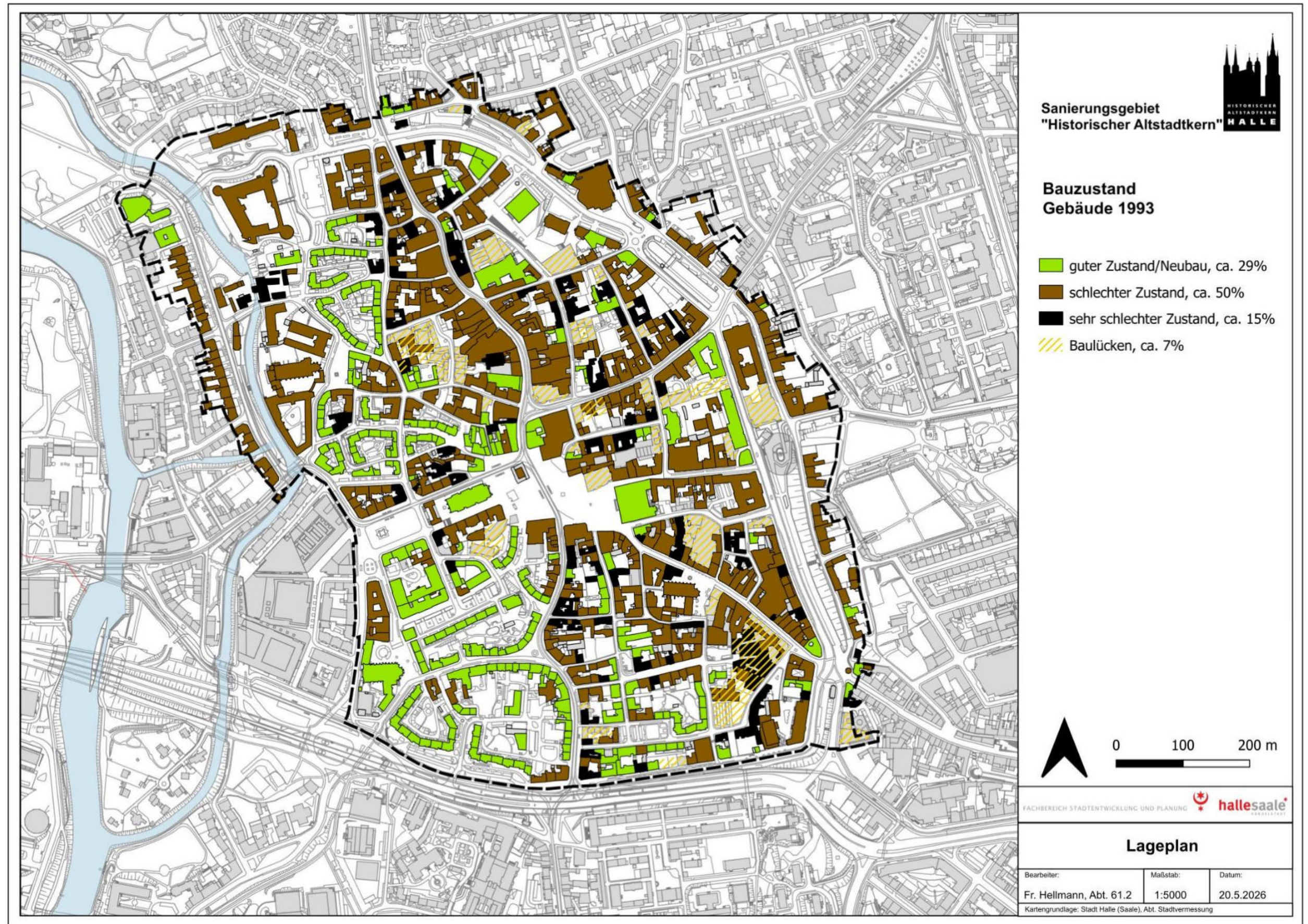


Abbildung 8: Zustand der Gebäude (1993)

Ein Großteil der vor 1918 errichteten Gebäudesubstanz war durch einen starken Verfall und schlechten Bauzustand gekennzeichnet. Fehlende Bauunterhaltung hatte bei der Mehrzahl der Gebäude zu Bauschäden geführt (wie undichte Dächer, defekte Rinnen, Fassadenschäden, stark abgenutzte Fenster und Türen, Mauerwerksdurchfeuchtungen). Entsprechend des Baualters und unterlassener Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen waren Anfang der 1990er Jahre ca. zwei Drittel der Gebäude baulich in einem schlechten oder sehr schlechten Bauzustand. Instandhaltungs- und Ausstattungsmängel wirkten sich störend auf die Wohnqualität und auf das Image des Stadtgebietes aus.

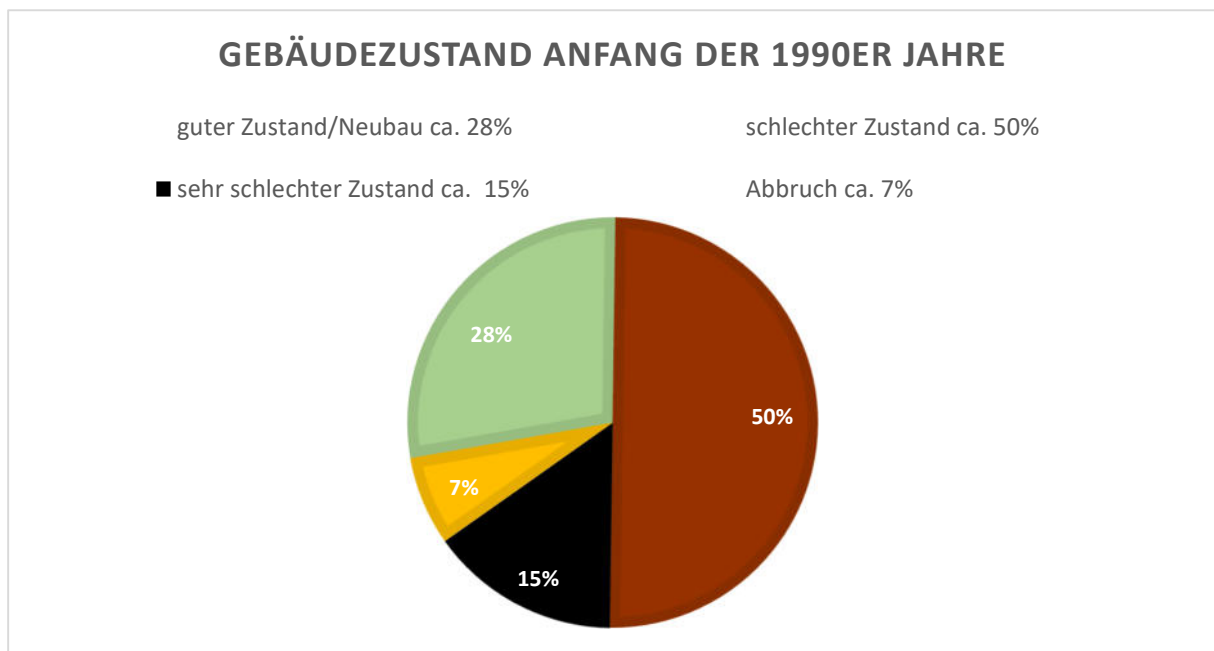


Abbildung 9: Diagramm zum Gebäudezustand Anfang der 1990er Jahre

In relativ gutem Zustand befanden sich vor allem die (größtenteils nach 1980 errichteten) Plattenbauten und einige bedeutende Gebäude wie z.B. das Handelhaus, das Universitätshauptgebäude und die Marienkirche. Bei der allgemein in schlechtem Zustand befindlichen Bausubstanz waren Schwerpunkte besonders in den Bereichen Kleine/ Große Ulrichstraße, Spiegelstraße/Kaulenberg, Barfüßerstraße/Mittelstraße, Großer/Kleiner Sandberg, Große Brauhausstraße, Große Märkerstraße und ihren Nebengassen anzutreffen.

Insbesondere in den Wintermonaten bestanden starke Belästigungen durch Rauchemissionen aus den vielen Einzelfeuerungen.

Es gab mehrere Baulücken und Brachflächen, die Blockränder der Quartiere waren zum Teil stark gestört, z. B. an der Ostseite des Marktplatzes, Große Steinstraße Ecke Neunhäuser, Große Steinstraße Ecke Große Ulrichstraße, Schulstraße/Universitätsplatz. Blockinnenbereiche befanden sich in ungeordnetem und teils stark verfallenem Zustand (z.B. Mittelstraße/Untere Steinstraße, Untere Leipziger Straße, Große/Kleine Ulrichstraße).

Ungeklärte Eigentumsverhältnisse erschwerten die Durchführung der Sanierung.



Abbildung 10: Schulstraße 11,12 (1992)



Mittelstraße 5 (1995)



Gr. Märkerstr. 23



Abbildung 11: Kleinschmieden 4,5 (1992)



Bärgasse (1993)



Gr. Graseweg 1 (1993)



Abbildung 12: Große Steinstraße / Neunhäuser (1995)



Brüderstraße / Gr. Steinstraße (1993)



Abbildung 13:
Rannische Straße 5 (1995)



Gr. Märkerstraße 24 (1990er Jahre)



Kuhgasse 1 (1993)

3.2.2 Nutzungsstruktur

Der in Jahrhunderten gewachsene und für den Altstadtkern typische hohe Durchmischungsgrad von Wohnen, Handel, Dienstleistung, Verwaltung, Gewerbe, Kultur und Gastronomie war noch vorhanden. Der Marktplatz und die Hauptgeschäftsstraßen unterlagen stärker der gewerblichen Nutzung als die weniger frequentierten Bereiche im Rückraum dieser Straßen.

Post, Gericht und Banken nutzen repräsentative historische Bauten, die meist in der Gründerzeit extra für diese Nutzungen errichtet wurden, sich aber mittlerweile oft in einem schlechten Bauzustand zeigten. Gebäude der Martin-Luther-Universität befanden sich im nördlichen und westlichen Bereich (am Universitätsplatz und die naturwissenschaftlichen Institute entlang der historischen Stadtkante vom Domplatz bis zum Friedemann-Bach-Platz). Viele kulturelle Einrichtungen lagen im Altstadtbereich z. B. Stadttheater (heutiges Opernhaus), Neues Theater (heute Teil der Kulturinsel), Konzerthalle Ulrichskirche, Galerie Moritzburg, Stadtmuseum, Händelhaus, aber die Rahmenbedingungen und der Zustand der Gebäude waren oft schlecht.

Aufgrund des allgemeinen baulichen Verfalls gab es viel Leerstand sowohl von Gewerbeflächen als auch von Wohnungen in den historischen Gebäuden.

Ca. 1/3 der Wohnungen standen leer. Seit Mitte der 1980er Jahre war ein starker Bevölkerungsrückgang in den historischen Gebäuden zu verzeichnen. Ausgeprägte Wohnungsstandorte waren die in Plattenbauweise errichteten Baugebiete Domplatz, Brunoswarte, Großer Berlin und Schülershof. Im historischen Bestand war die Wohnstruktur stark beeinträchtigt und oft von großen Instandhaltungs- und Ausstattungsmängeln geprägt. Traditionelle Wohnbereiche wie Große Märkerstraße, Mittelstraße, Barfüßerstraße und Kleine Ulrichstraße waren kaum noch bewohnt.

In der Altstadt befanden sich 2 Grundschulen, 2 Berufsschulen sowie 5 Kindergärten.

Durch die Entwicklung nach 1989 wurde der Bedarf an Einrichtungen von Handel, Gastronomie und Dienstleistungen größer. Es wurde befürchtet, dass sich die Altstadt in ein reines Handels- und Dienstleistungszentrum entwickelt. Noch war die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, hier vor allem mit Lebensmitteln und Frischwaren, unzulänglich. Traditionelle Handelsstandorte mit größeren Warenhäusern lagen am Marktplatz und in der Großen Ulrichstraße. Handel fand u. a. auch in provisorischen Verkaufspavillons statt, so z. B. in der Großen Steinstraße und Großen Ulrichstraße.

Anzahl und Qualität von Gastronomie und Beherbergungsgewerbe waren nicht zufriedenstellend. Traditionsreiche Gasthöfe standen z.T. wegen Baumängeln leer. Gleiches galt für eine Vielzahl von ehemals gewerblich genutzten Gebäuden und Grundstücken. Hochwertige Flächen wurden durch untypische Nutzungen blockiert und einer sinnvollen Umstrukturierung entzogen (z. B. Untersuchungshaftanstalt zwischen Hansering und Kleiner Steinstraße). Standorte für Verwaltungseinrichtungen lagen verstreut, teilweise in ehemaligen Wohnhäusern (z. B. Schulverwaltungsamt im Hof Gr. Ulrichstraße 36).

Größere Industriebetriebe waren in der Altstadt nicht ansässig. Es existierte eine geringe Anzahl kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe, meist in Altbauten mit schlechten Arbeitsbedingungen. Davon gingen keine größeren Belästigungen (Lärm, Staub, Gerüche etc.) aus.



Abbildung 14: Große Steinstraße 84, 85 (1995)



Baulücke Große Ulrichstraße 3 (2009)

3.2.3 Öffentlicher Raum

Das Straßennetz und die Platzstrukturen der Altstadt von Halle (Saale) basieren auf dem prägenden historischen Straßengrundriss. Innerhalb des Altstadtringes existiert noch der weitgehend erhaltene mittelalterliche Straßengrundriss mit geschwungenen Straßen und Gassen. Im Zentrum befindet sich der im Vergleich zu anderen deutschen Städten sehr große Marktplatz, auf den 14 Straßen einmünden, die besonders bedeutsame Achsen darstellen.

Das Straßennetz der Altstadt war zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bis auf die Ausnahmereiche der Plattenbaugebiete wie z.B. den Domplatz stark sanierungsbedürftig.

Sowohl Tiefbau und Versorgungsleitungen als auch der Oberflächenbelag stammten in vielen Straßen noch aus der Herstellungszeit und waren in einem schlechten Bauzustand. Die Versorgungsleitungen von Gas, Trinkwasser, Abwasser und Fernmeldeleitungen waren überaltert und in ihrer Leistungsfähigkeit eingeschränkt.

Der mittelalterliche Straßengrundriss war für den Verkehrsansturm nach der Wende nicht geeignet. Der Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung führte mangels besserer Alternativen über den Altstadtring, was zu Problemen am Hansering, Franckeplatz, Glauchaer Platz, Robert-Franz-Ring und Moritzburgring führte. Das Verkehrsnetz war nicht klar geordnet, Belieferungen der Handels- und Gewerbeeinrichtungen behinderten infolge von fehlenden Regelungen und Anlieferzonen sowohl den ÖPNV /Straßenbahn als auch den Fußgängerverkehr. Es war keine ausreichende Anzahl von Parkplätzen für die wachsende Zahl der privaten PKW vorhanden, wichtige Plätze wie z.B. der Hallmarkt waren komplett zugestellt.



Abbildung 15: Hallmarkt 1990er Jahre



Großer Sandberg (1994)



Gr. Ulrichstr. Schluppe (2011)

Die unzulänglichen Anlieferungsmöglichkeiten und der unzureichende Raum für den ruhenden Verkehr führten somit zu ständigen Konflikten zwischen ÖPNV, Individualverkehr, Fußgängern und Radfahrern.

Insgesamt querten acht Straßenbahnlinien das Altstadtgebiet, davon führten sieben über den Marktplatz, der bereits damals einen wichtigen Verknüpfungspunkt für den ÖPNV bildete.

Der fußläufige Verkehr war auf die Hauptgeschäftsstraßen (Große Ulrichstraße, Große Steinstraße, Leipziger Straße, Marktplatz, Schmeerstraße/ Alter Markt) konzentriert. Vorkehrungen für Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen (z.B. abgesenkte Bordsteine) fehlten.

Aufgrund der Bebauungsdichte herrschte in der Altstadt auch schon in den 1990er Jahren ein Defizit an Bäumen und Grünflächen. Die damals ca. 30,9 ha Freiflächen (einschließlich unbebauter Flächen, Baulücken) waren zu 65 % versiegelt. Ein Großteil des wertvollen Baumbestandes befand sich im (halb-) öffentlichen Raum des Altstadtringes. Der Grünbestand im Südring (Waisenhausring / Moritzzwinger) war durch die Anlage der Hochstraße stark gestört bzw. nicht mehr vorhanden. Die privaten kleinen Innenhöfe (hauptsächlich im Osten vorhanden) waren teilweise stark überbaut. In den Bereichen der Plattenbauten im Westen und Süden waren große undifferenzierte Räume entstanden, die oft nur geringe Freiraumqualität hatten. So waren nur wenige qualifizierte Aufenthaltsorte in der Altstadt vorhanden.

Die zusammenfassenden Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und des Rahmenplanes zur Analyse von Baustruktur/-zustand, Nutzungsstruktur und öffentlichem Raum bestätigten, dass in dem historischen Altstadtzentrum von Halle (Saale) städtebauliche Missstände und Mängel im Sinne des § 136 (2) BauGB vorlagen, so dass die Fortführung des Sanierungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch gerechtfertigt war.

So wurde festgestellt:

- Die historische Altstadt mit ihrem größtenteils unversehrten historischen Gefüge, mit der großen Zahl erhaltenswerter, überwiegend denkmalgeschützter Gebäude, Ensembles und Stadträume ist in dieser Form und Größenordnung im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten einmalig.
- Die Funktionsfähigkeit des historischen Stadtzentrums ist gestört. Die Wahrnehmung oberzentraler Aufgaben für Stadt und Region ist nur dann zu erfüllen, wenn alle Möglichkeiten zur Revitalisierung genutzt werden, wie z.B. Erhalt und Ausbau der Funktionen Handel, Dienstleistung und Verwaltung, Wohnen und Kultur, Behebung von Erreichbarkeits- und Erschließungsmängeln.

- Substanzschwächen und Substanzmängel liegen insbesondere vor bei dem überalterten, in einem hohen Maße denkmalgeschützten Gebäudebestand und dem damit verbundenen Erhaltungsgebot sowie bei der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten mit erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmängeln.

Der Beschluss zum „Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen sowie zur Rahmenplanung für das nach § 142 Abs. 1 und 3 förmlich festzulegende Sanierungsgebiet Nr. 1 „Historischer Altstadt kern“ wurde durch den Stadtrat am 23.03.1994 gefasst (Beschluss Nr. 94/I-47/1048). Das Ergebnis der Untersuchungen stellt die Begründung für die Aufstellung der Sanierungssatzung (§ 142 Abs. i und Abs. 3 BauGB) und zugleich für die Wahl des Sanierungsverfahrens dar.

3.3 Beschluss zur Ausweisung des Sanierungsgebietes

Auf der Grundlage des Berichts zu den Vorbereitenden Untersuchungen sowie zur Rahmenplanung wurde der Beschluss zur Ausweisung des Sanierungsgebietes „Historischer Altstadt kern“ als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet gemäß §§ 136 – 164 b BauGB im umfassenden Verfahren durch den Stadtrat am 23.03.1994 gefasst (Beschluss Nr. 95/I-10/191). Die Entscheidung zur Verfahrenswahl musste sich vor allem an der Durchführbarkeit der Sanierung orientieren, d. h. an der Frage, auf welche Weise die Ziele und Zwecke der Sanierung am ehesten erreicht bzw. am wenigsten behindert werden. Ein besonderes Sanierungsziel bestand im Erhalt und in der Stärkung der Wohnnutzung im Altstadtgebiet. Man ging davon aus, dass dieses Ziel nicht erreicht werden kann, wenn es nicht gelingt, durch bodenpreisdämpfende Maßnahmen hierfür die grundlegenden ökonomischen Voraussetzungen zu schaffen.

Die Sanierungssatzung Nr. 1 wurde am 30.06.1995 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Das Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ umfasst eine Fläche von ca. 80 ha und wird von den Ringstraßen im Verlauf der ehemaligen mittelalterlichen Stadtbefestigung begrenzt. Daraus folgt die Eingrenzung:

- im Norden Moritzburg ring/Universitätsring
- im Osten Joliot-Curie-Platz/Hansering
- im Süden Waisenhausring/Moritzzwinger
- im Westen Hallorenring/Robert-Franz-Ring,

wobei alle Grundstücke an den Außenseiten der Ringstraßen mit ihrer Gesamtfläche in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet mit einbezogen sind (außer Moritzzwinger und Hallorenring).

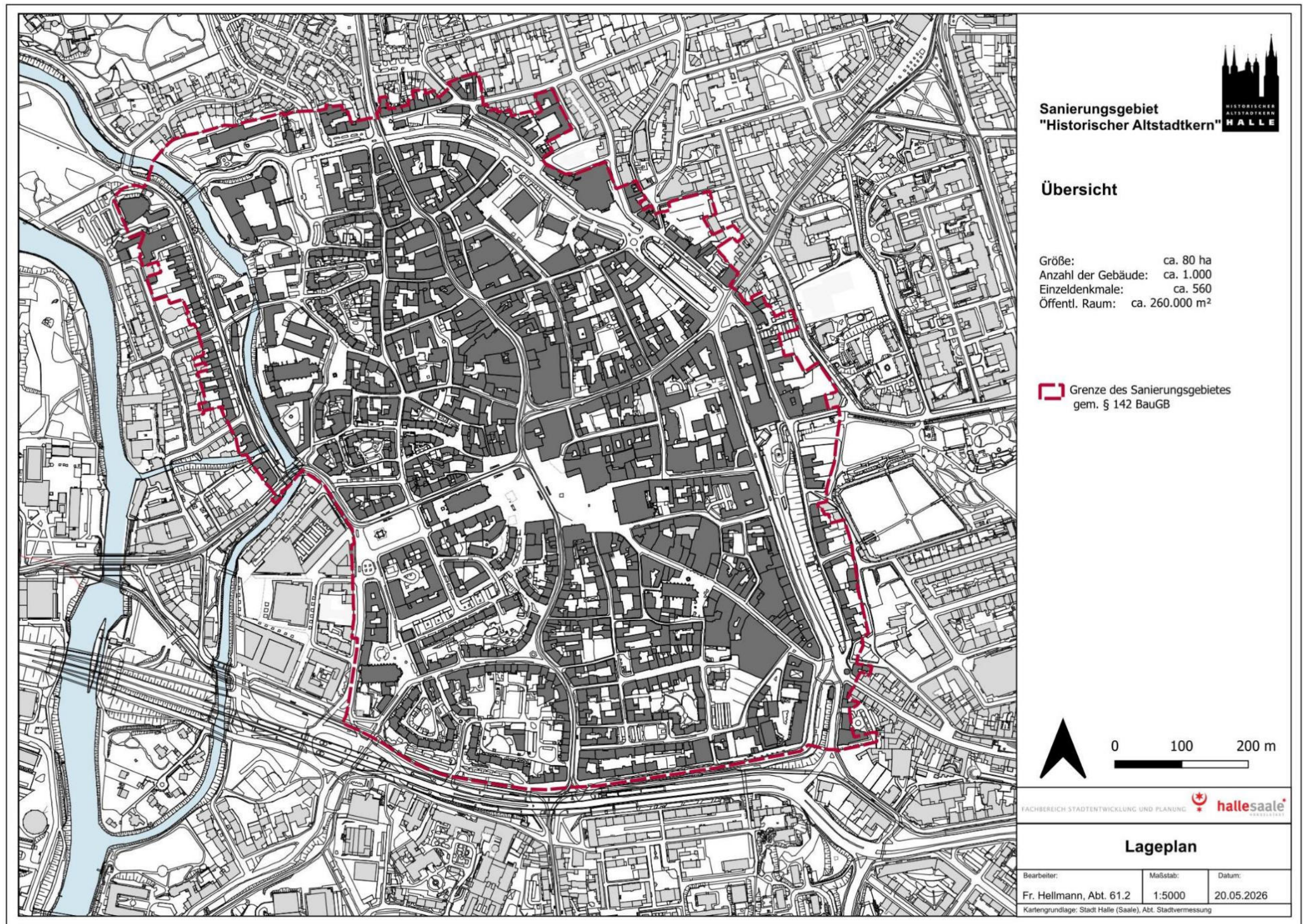


Abbildung 16: Übersichtkarte vom Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“

In dem ca. 80 ha großen Sanierungsgebiet befinden sich ca. 1000 Gebäude, von denen ca. 560 Einzeldenkmale sind. Der öffentliche Raum nimmt eine Fläche von ca. 260.000 m² im Gebiet ein.

Mit Stadtratsbeschluss vom 21.8.2002 wurde das Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ um den Bereich des „Solbad Wittekind“ erweitert. Für den Bereich „Königliches Pädagogium“ in den Franckeschen Stiftungen wurde zudem in der gleichen Stadtratssitzung die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB beschlossen.

Die Sanierungsmaßnahme „Historischer Altstadt kern“ Halle (Saale) wurde mit Stadtratsbeschluss VII/2020/01362 vom 30.09.2020 bis zum 31.12.2026 verlängert.

Für die Teilgebiete A und B (siehe Übersichtskarte S.63), wo noch Sanierungsbedarf für einige funktional und gestalterisch bedeutende Bereiche des öffentlichen Raums besteht, ist eine Verlängerung der Sanierungsmaßnahme bis 31.12.2030 um vier Jahre geplant.

3.4 Ziele und Zwecke

Zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss zur Sanierungssatzung Nr. 1 „Historischer Altstadt kern“ erfolgte der Beschluss des Stadtrates über die Sanierungsziele für die Durchführung der Sanierung. Grundlegendes Ziel der Sanierung war es, die Altstadt als Identitätsträger von Stadt und Region zu erneuern und damit Funktionsfähigkeit und Ausstrahlung des Oberzentrums Halle zu stärken. Als wesentliche Sanierungsziele 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 und
- die Umgestaltung und Sanierung des öffentlichen Raumes einschließlich der Erneuerung der Ver- und Entsorgungssysteme.

Auch im städtebaulichen Rahmenplan wurden neben der Bestandsaufnahme und Analyse Entwicklungsmöglichkeiten und –ziele formuliert und Schwerpunkte für Sanierungsmaßnahmen herausgearbeitet.

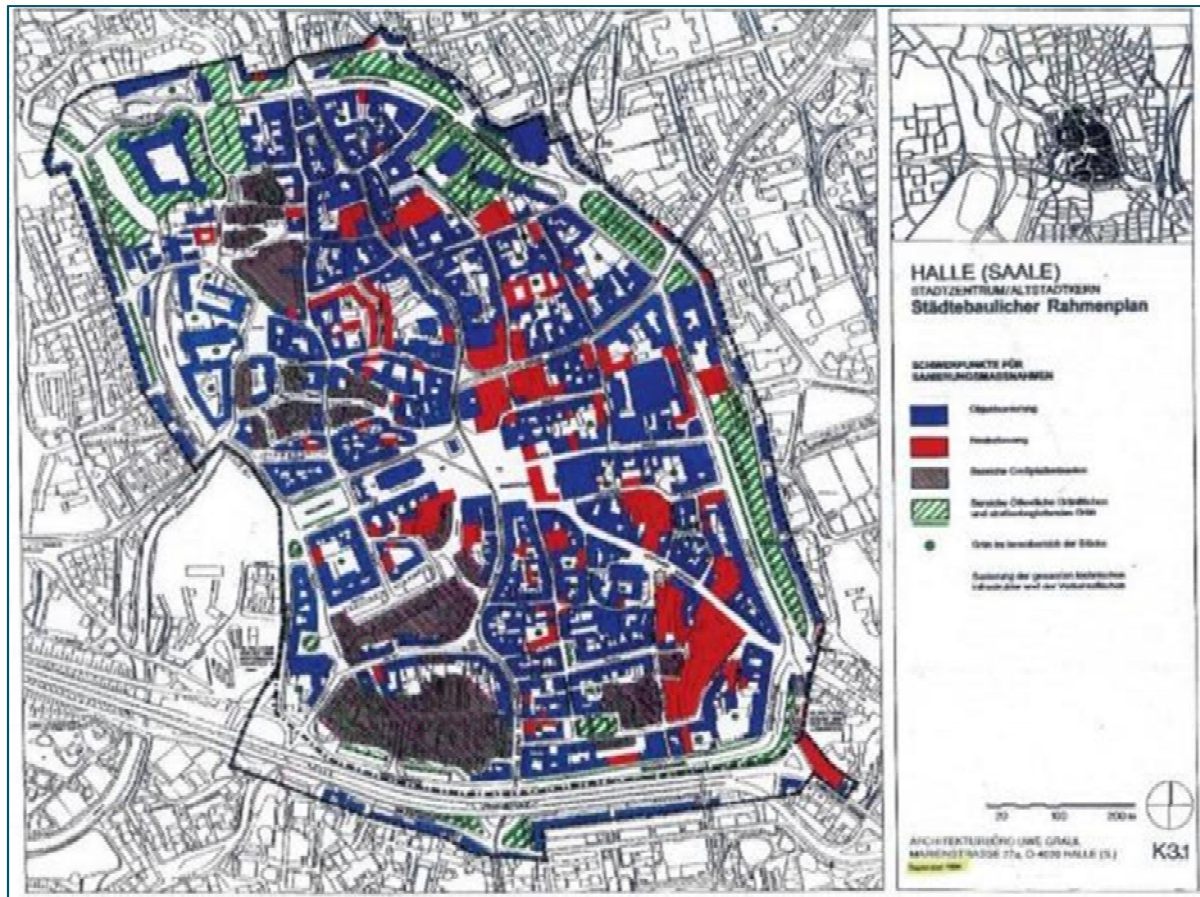


Abbildung 18: Städtebaulicher Rahmenplan. Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale) FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung

Am 18.09.1996 wurden die Gestaltungsgrundsätze für den Öffentlichen Raum im Sanierungsgebiet beschlossen. Sie bilden bezüglich Straßenraum, Querschnittsgestaltung und Material Leitlinien für die Straßensanierungen in der Altstadt. Die damit beschlossenen Grundsätze lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Berücksichtigung der charakteristischen Unregelmäßigkeiten in den Straßen des mittelalterlichen Stadtgrundrisses,
- Beibehaltung der grundsätzlichen Dreigliedrigkeit des historischen Straßenraumes, Aufteilung in Fahrbahn und beidseitige Gehwege,
- Wiederverwendung von vorhandenem historischem Material bzw. Verwendung von hochwertigen Materialien (Granitplatten, Granitborde, Granitpflaster) in Anlehnung an historische Vorbilder, wenn der Wiedereinbau des vorhandenen Materials nicht möglich ist,
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes auf Grund der herausragenden Bedeutung des historischen Altstadt-kerns und
- Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten für zu Fuß Gehende.

Durch den Abbruch von Gebäuden hatte sich ein weiteres Themenfeld ergeben. In seiner Sitzung am 23.06.2010 beschloss der Stadtrat folgende Ergänzung der Sanierungsziele zum Thema „Baulücken“:

„Die Verwaltung wird beauftragt, Anträge von Gebäudeabbrüchen und Nutzungsänderungen bestehender Baulücken im Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ nur unter der Voraussetzung zu genehmigen, wenn das Grundstück zum öffentlichen Raum abgegrenzt wird, um das Stadtbild nicht dauerhaft durch Bebauungslücken nachhaltig zu stören und zu beeinträchtigen. Diese Abgrenzungen müssen sich qualitativ in die Umgebung einfügen.“

Mit dem Beschluss des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) V/2011/09449 vom 23.02.2011 wurde die Stadtverwaltung aufgefordert, im Rahmen der Fortschreibung der Sanierungsziele die Sicherung und Sanierung vom Verfall bedrohter Einzeldenkmale als Schwerpunktaufgabe zu definieren. In Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, ist eine Liste mit wichtigen vom Verfall bedrohten Denkmalen innerhalb der Altstadt erstellt worden, die 2017 und 2025 fortgeschrieben wurde (Beschluss VI/2016/02452 vom 25.01.2017, Beschluss VIII/2025/01702 vom 29.10.2025).

Eine Fortschreibung der Sanierungs- und Entwicklungsziele erfolgte durch das Integrierte Entwicklungskonzept Altstadt (Beschluss- Nr. V/2012/11207 vom 30.01.2013). Im Konzept wurden folgende Handlungsfelder und die mit ihnen verbundenen Ziele herausgearbeitet:

- Stärkung von Kultur, Bildung und Wissenschaft
- Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs Altstadt
- Soziale Mischung als Potenzial
- Stärkung der Freiraum- und Grünfunktionen
- Stadt- und umweltverträgliche Mobilität
- Energetische Stadtsanierung
- Touristische Schwerpunktsetzungen
- Öffentlicher Raum – Weiterentwicklung des Plätze- und Wegesystems
- Sicherung und Fortentwicklung – Altstadt als Schnittstelle zwischen Tradition und Moderne
- Weiterentwicklung des bürgerschaftlichen Engagements

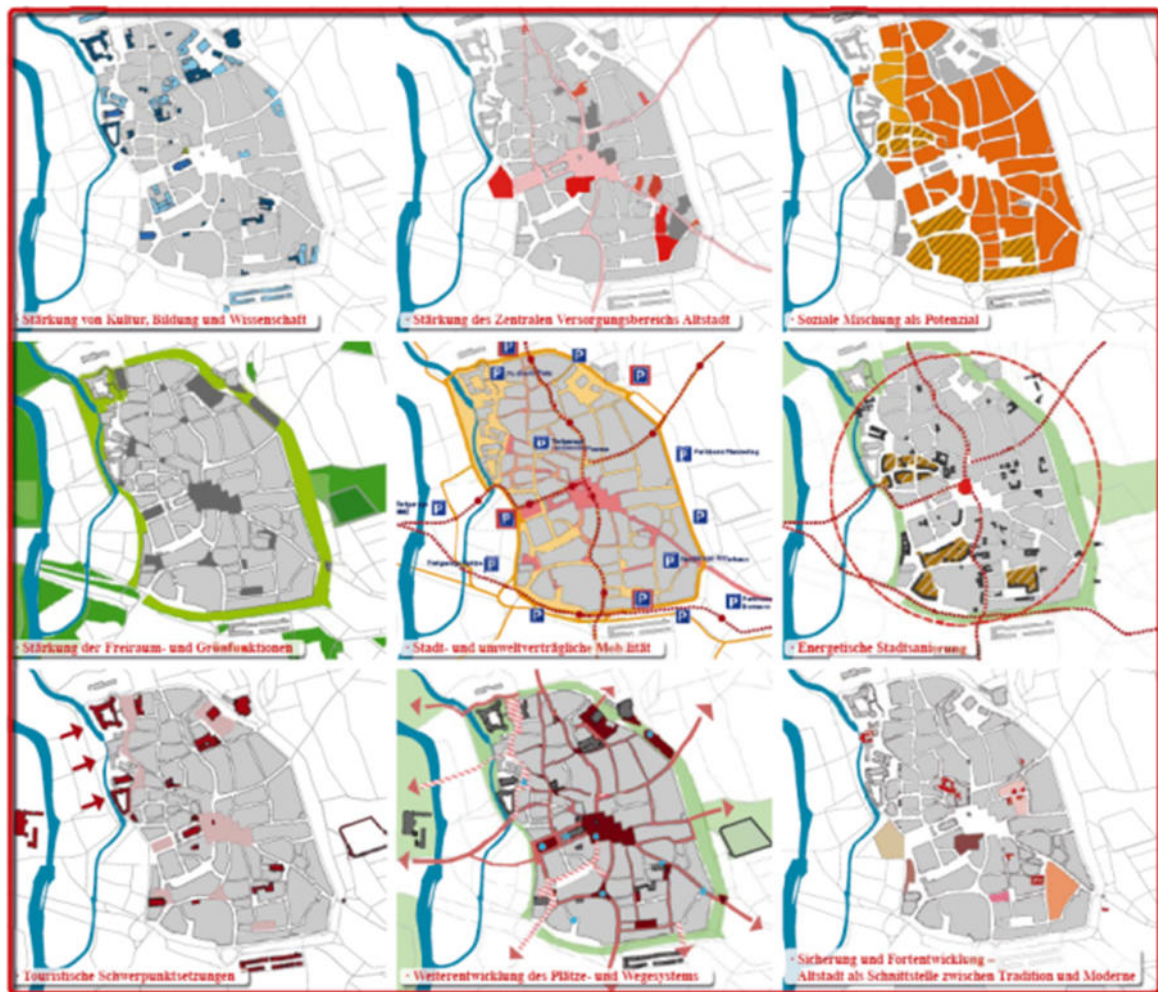


Abbildung 19: Thematische Karten des Integrierten Entwicklungskonzeptes Altstadt

Für dieses Konzept hat die Stadt Halle (Saale) eine Auszeichnung im Bundeswettbewerb „Historische Stadtkerne – integriert denken und handeln“ erhalten.

Darüber hinaus gibt es im Bereich der Altstadt weitere informelle Planungen und Förderkulissen (Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025, Integriertes Handlungskonzept Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Einzelhandels- und Zentrenkonzept), deren Ziele mit den Sanierungszielen korrespondieren.

3.4.1 Sanierungsbebauungsplan

Im Südosten des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung, nur ca. 70 Meter von der Hauptgeschäftsstraße Leipziger Straße entfernt, befindet sich zwischen der Kleinen Brauhausstraße und der Großen Brauhausstraße die größte Brachfläche in der Altstadt. Durch den Abbruch der ruinösen Reste der ehemaligen Bebauung im inneren Bereich wurde die Fläche im Jahr 2010 in einen baulich ordentlichen Zustand gebracht, die sich damit auch als potentielle Baufläche darstellte.

Bei der Größe der Brachfläche (ca. 4.000 m²) fehlte es an einem offensichtlichen Bebauungszusammenhang, der eine planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben (Wiedererrichtung von Gebäuden) auf der planungsrechtlichen Grundlage von § 34 BauGB ermöglicht hätte. Unter Einbeziehung der angrenzenden Straßenflächen der Kleinen Brauhausstraße, der Großen Brauhausstraße sowie einer

weiteren Baulücke zum Waisenhausring ergibt sich eine Größe von insgesamt ca. 6.300 m². Zur hochbaulichen Entwicklung dieser Flächen war daher zwingend ein Bebauungsplan aufzustellen, der hinsichtlich der planerischen Grundzüge aus den allgemeinen Sanierungszielen entwickelt wurde.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ wurden die Sanierungsziele für diesen Bereich präzisiert (Sanierungsbebauungsplan). Insbesondere folgende Ziele und Zwecke wurden mit der Planaufstellung verfolgt:

- Revitalisierung der Brache unter Berücksichtigung eines dem Standort entsprechenden Nutzungsspektrums (Handel, Dienstleistungen, Wohnen und Gastronomie)
- Stadtreparatur dieses Altstadtquartiers durch Schaffung einer Blockrandbebauung im Verlauf der ehemaligen historischen Struktur
- Entsprechung des zentralörtlichen Anspruches als Oberzentrum bei der Entwicklung der innerstädtischen Brache
- Stärkung der Versorgungsfunktion der Altstadt
- Schaffung von attraktivem Wohnraum in der Altstadt
- Aufwertung des städtebaulichen Umfeldes
- Verbesserung von Fuß- und Radverbindungen
- Schaffung von Rechtssicherheit für den Grundstückseigentümer des Plangebietes hinsichtlich der zukünftig beabsichtigten Bebauungsmöglichkeiten

Nach jahrelanger Nutzung als geschotterter PKW-Stellplatz soll hier in den kommenden Jahren ein neues Areal mit 140 Wohnungen, 10 Gewerbeeinheiten und 65 Stellplätzen in einer Tiefgarage entstehen. Zusätzlich ist eine neue Fuß- und Radwegeverbindung zum Waisenhausring geplant, die die Wegeinfrastruktur der südlichen Altstadt und den Schulweg zu/von den pädagogischen Einrichtungen in den Franckeschen Stiftungen wesentlich verbessert.

Die Rechtskraft des Sanierungsbebauungsplanes / vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte im Februar 2025. Der Bebauungsplan präzisiert die Sanierungsziele für diesen Bereich, bereitet deren Umsetzung vor und stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

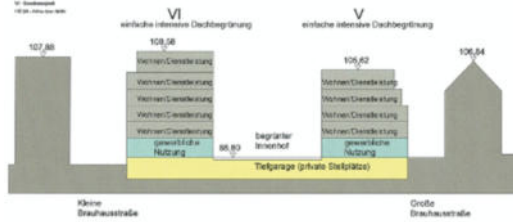
Für die sanierungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nach §§ 144/145 BauGB gelten innerhalb des Bereichs die planungsrechtlichen Festsetzungen als Sanierungsziele.



Abbildung 20: Große Brauhausstraße (2002, 2010, 2026) (v. l. n. r.)

Systemschnitt A-A

Maßstab 1:500



Systemschnitt B-B

Maßstab 1:500

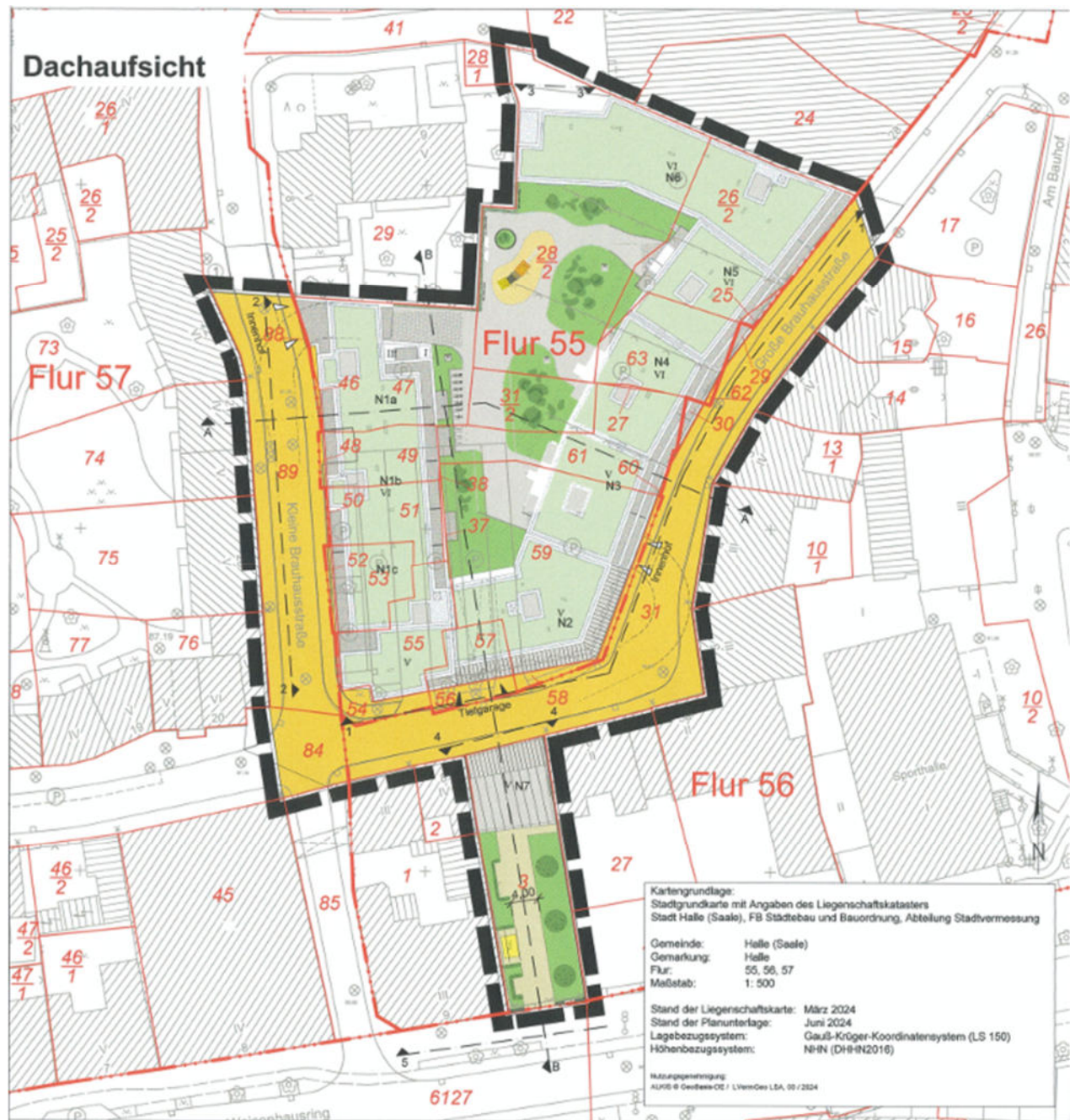
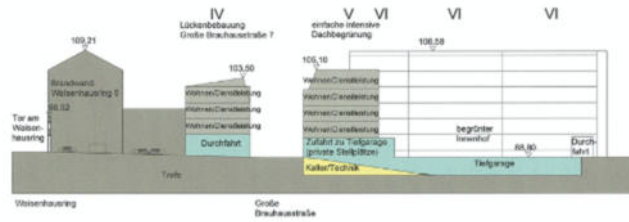


Abbildung 21: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 180 – Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan



Abbildung 22: Luftbild der Altstadt (2025). © Hansa Luftbild AG - 2025

3.5 Durchführung der Sanierung / Ergebnisse / Bilanz

Der Sanierung des historischen Stadtzentrums wurde eine hohe Priorität beigemessen. Die fachliche Begleitung und Betreuung der Sanierungsmaßnahme erfolgte kontinuierlich unter Federführung des Stadtplanungsamtes / Fachbereiches Planen der Stadt Halle (Saale). Sanierungsbetreuerin war bis 2020 die DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft).

Die historische Altstadt ist heute nicht nur wiederbelebt, sondern hat auch die ihr angestammte Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung zurückerhalten. Die Instrumente der Städtebauförderung haben wesentlich zu einem beispiellosen Erfolg der Stadterneuerung beigetragen. Seit 1990 wurden ca. 160 Gebäudesanierungen (einschließlich Gutachtenerstellung & Sicherungsmaßnahme) mit Fördermitteln aus dem Programm Städtebauliche Sanierung und Entwicklung unterstützt.

Es wurden zahlreiche Maßnahmen realisiert, die das Gebiet wesentlich aufgewertet und zur Verbesserung der Bau-, Wohn- und Lebensqualität beigetragen haben. Ein Großteil der Gebäude ist heute saniert und zahlreiche öffentliche Plätze, Straßen und Wege wurden grundhaft ausgebaut und neugestaltet. Es ist eine attraktive Stadtmitte mit einzigartigen und besonderen stadtgestalterischen Qualitäten entstanden.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist in vielen Bereichen weit fortgeschritten, die Sanierungsziele sind überwiegend erreicht. Noch gibt es aber im öffentlichen Raum der Altstadt einige wichtige Straßen und Wegeverbindungen, die unsaniert sind bzw. Mängel und Missstände aufweisen (siehe 3.5.3.).

Um die städtebauliche Eigenart und die Qualität des Gebietes zu erhalten und langfristig zu sichern hat die Stadtverwaltung Halle (Saale) für den Bereich der erweiterten historischen Altstadt eine Erhaltungssatzung nach §172 (1) BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt erarbeitet. Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.07.2020 die Satzung der Stadt Halle (Saale) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets 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.

Die Ergebnisse der Sanierung und das Erreichen der Sanierungsziele wird analog Kapitel 3.2 „Gebietsanalyse / Vorbereitende Untersuchungen / Rahmenplanung“ anhand der Themenschwerpunkte Baustruktur/-zustand, Nutzungsstruktur und Öffentlicher Raum dargestellt.

3.5.1 Baustruktur / -zustand

Die Vielzahl der hochrangigen Baudenkmale aus dem späten Mittelalter, aus Renaissance, Barock und Klassizismus sowie eine große Anzahl repräsentativer Gebäude aus der Gründerzeit macht maßgeblich die besondere Ausstrahlung, Unverwechselbarkeit und Originalität des historischen Altstadtkerns aus. Daher war und ist es ein Hauptanliegen der Stadtsanierung, die historisch wertvolle Bausubstanz zu sanieren, sowie die historische Struktur zu stärken und wenn nötig, sinnvoll mit neuen Bausteinen zu ergänzen.

Während zu Beginn der Sanierungsmaßnahme der schlechte Gebäudebestand einen wesentlichen städtebaulichen Missstand im Sanierungsgebiet darstellte (siehe Abschnitt 3.2.1), ist heute ein Großteil der Gebäude saniert und modernisiert, viele Baulücken wurden geschlossen. In den vergangenen fünf Jahren haben sich hier der Sanierungsstand und damit das Stadtbild weiter positiv entwickelt.

GEBÄUDEZUSTAND ANFANG DER 1990ER JAHRE

guter Zustand/Neubau schlechter Zustand ■ sehr schlechter Zustand Baulücken

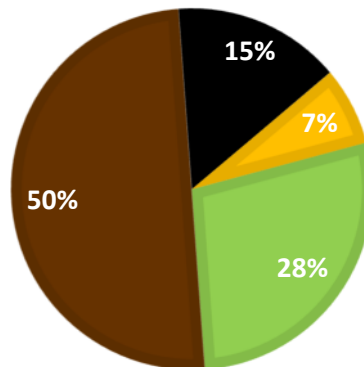
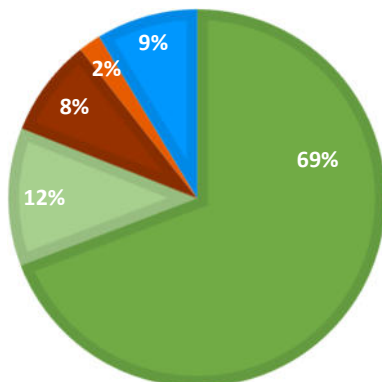


Abbildung 23: Diagramm zum Gebäudezustand Anfang der 1990er Jahre

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.

SANIERUNGSSTAND GEBÄUDE MAI 2020

Gebäude saniert ca. 69%
Gebäude teilsaniert ca. 12%
Gebäude unsaniert ca. 8%
Gebäude im Bau/in Sanierung ca. 2%
Neubauten nach 1990 ca. 9%



SANIERUNGSSTAND GEBÄUDE DEZEMBER 2025

Gebäude saniert ca. 73%
Gebäude teilsaniert ca. 10%
Gebäude unsaniert ca. 5%
Gebäude im Bau/in Sanierung ca. 3%
Neubauten nach 1990 ca. 9%

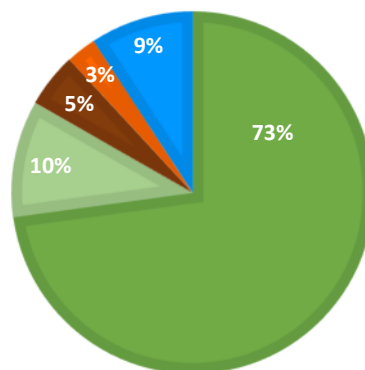


Abbildung 24: Diagramm zum Sanierungsstand der Gebäude im Mai 2020 und Dezember 2025

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.

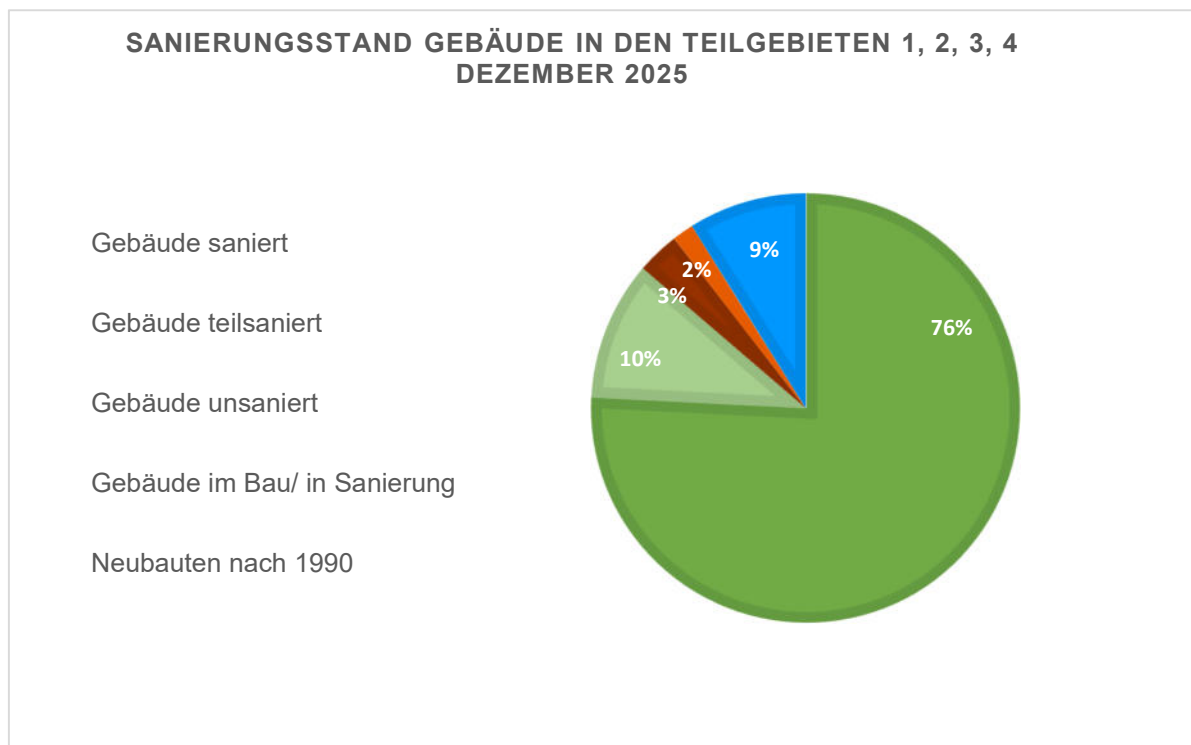


Abbildung 25: Diagramm zum Sanierungsstand der Gebäude in den Teilgebieten 1, 2, 3, 4 im Dezember 2025

Der heute erreichte Sanierungsstand der Gebäude resultiert aus verschiedenen Finanzierungs- und Fördermitteln und nicht nur aus dem Förderprogramm Stadtsanierung.

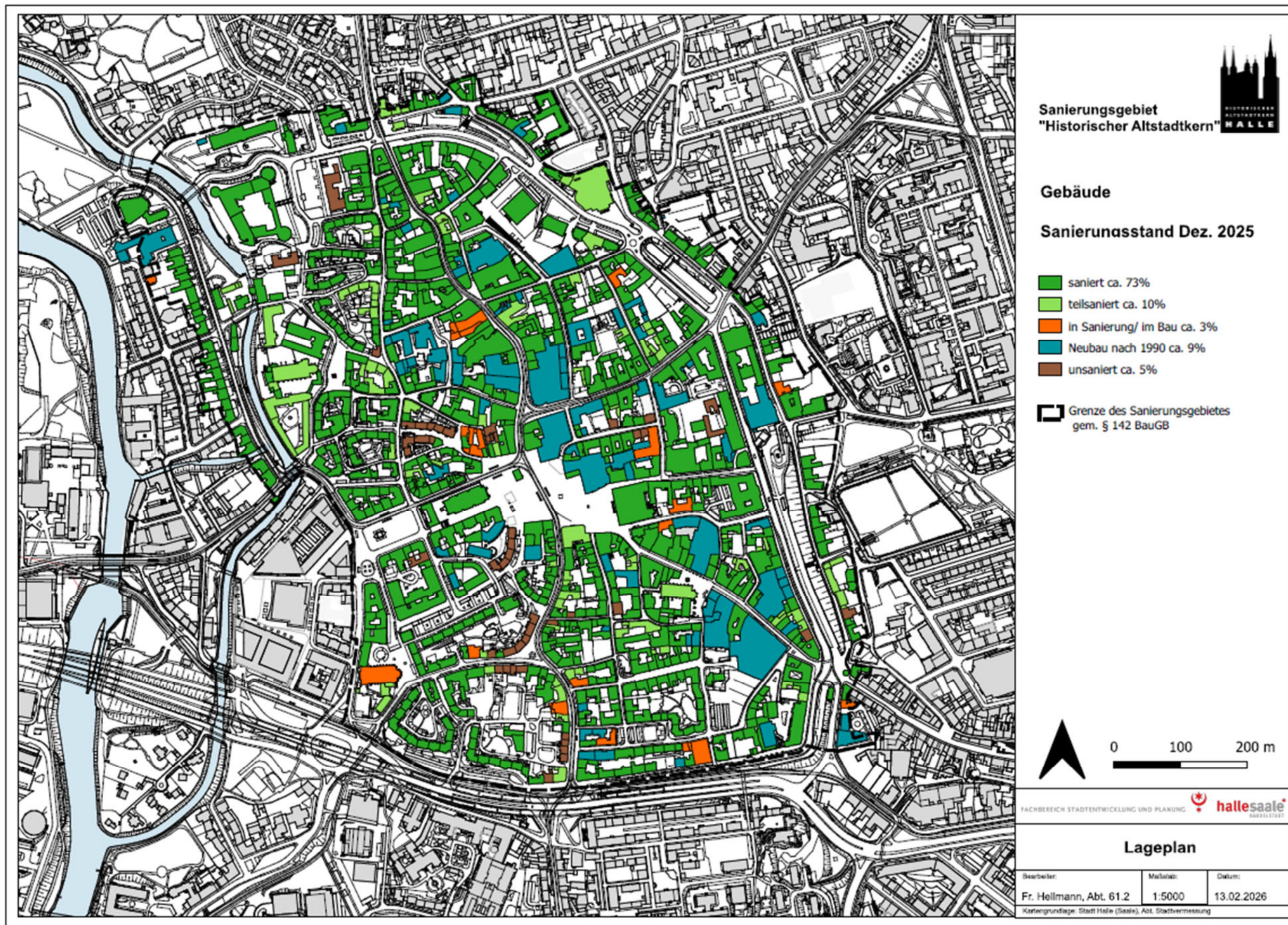


Abbildung 26: Übersichtskarte zum Sanierungsstand der Gebäude Ende 2025

Historische Bausubstanz

Von den rund 1.000 Gebäuden waren im Dezember 2025 ca. 73 % saniert und ca. 10 % teilsaniert, ca. 3 % der Gebäude befinden sich gerade in Sanierung bzw. im Bau. Bei der Sanierung wurden die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt.

Im Zuge von energetischen Gebäudesanierungen und Modernisierung konnten Belästigungen durch Rauchemissionen beseitigt und ein wichtiger Beitrag zur CO₂-Reduzierung geleistet werden. Punktuell besteht noch Sanierungsbedarf an Gebäuden, innerhalb des Sanierungsgebietes befinden sich nur noch rund 5 % unsanierte Objekte. Es ist zu berücksichtigen, dass die unsanierten Gebäude räumlich über das gesamte Sanierungsgebiet verteilt sind und somit der positive Eindruck des Stadtbildes überwiegt. Ungefähr die Hälfte der unsanierten Gebäude sind historische Gebäude. Bei der Instandsetzung und Modernisierung der Bestandsgebäude, hatten in den letzten Jahren hochrangige gefährdete Baudenkmale von besonderer städtebaulicher und denkmalpflegerischer Bedeutung Priorität.

Eine Rettung dieser Gebäude war und ist nur mit einem extrem hohen finanziellen Aufwand möglich. Daher wurde durch den Beschluss des Stadtrates zur Sicherung städtebaulicher und denkmalpflegerisch bedeutsamer Gebäude über die „Rote Liste bedrohter Denkmale“, Beschluss V/2011/09449 vom 23.02.2011 und dessen Fortschreibung 2017 eine Prioritätensetzung getroffen, um die zur Verfügung stehenden Fördermittel zielgerichtet und dem wirtschaftlichen Bedarf entsprechend vergeben zu können.



Abbildung 27: Bärgeasse (2020)



Wilhelm-Külz-Straße (2020)



Kleinschmieden 4,5 (2020)



Abbildung 28: Rannische Straße 9 (2020)



Große Märker Straße 24 (2007)



Abbildung 29: Joliot-Curie-Platz 1 (2020)



Kuhgasse 1 (2020)



Abbildung 30: Gr. Märkerstraße 24 (2026)



Kleine Klausstraße 16 (2026)

Beispiel Gebäudesanierungen in der Kleinen Ulrichstraße



Abbildung 31: Lageplan u. Blick in die Kleine Ulrichstraße (2007)
Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale) FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung

Die Kleine Ulrichstraße beginnt in der Nähe des Marktplatzes und mündet im Norden in den Altstadtring. Durch ihre Nähe zum Domplatz und zur Moritzburg spielte sie über Jahrhunderte hinweg eine wichtige Rolle im Straßennetz der Altstadt.

Nach städtebaulichen Planungen der 1950-er bis 1970-er Jahre sollte die Kleine Ulrichstraße vollständig umgestaltet werden. Vorgesehen waren unter anderem Hochhauszeilen entlang einer neuen Straßenbahntrasse mit einer Zentralhaltestelle am Domplatz. Auf Grund dieser Planungen verfiel die Bausubstanz bis 1989 zusehends.

Seit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Historischer Altstadt kern“, wird die Instandsetzung der bedeutenden Bausubstanz und Einzeldenkmale gefördert. Die hochwertigen Sanierungen der historischen Gebäude sind inzwischen fast vollständig abgeschlossen.

Die Sanierung des Straßenraumes wurde 2002 abgeschlossen. Die historische Dreigliedrigkeit Gehweg / Fahrbahn / Gehweg blieb durch einen 3 cm Granitbord optisch erhalten, der Nutzungskomfort für die gesamte Straßenfläche ist erheblich gestiegen. So konnte sich die Kleine Ulrichstraße mit ihren kleinen Geschäften und zahlreichen Cafés und Kneipen in den letzten Jahren zu einer der lebendigsten Flanier- und Erlebnismeißen der Altstadt entwickeln.

Seit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Historischer Altstadt kern“ wird die Instandsetzung der bedeutenden Bausubstanz und Einzeldenkmale gefördert. Die Sanierung der Gebäude Kleine Ulrichstraße 1, 11, 12, 17, 18, 20, 23, 27, 28, 29, 30, 32 und 33 wurde mit Mitteln aus der Städtebauförderung, in der Höhe von insgesamt ca. 4.4 Mio. € unterstützt.

Die hochwertigen Sanierungen der historischen Gebäude sind inzwischen fast vollständig abgeschlossen.

Kleine Ulrichstraße 33

Das eindrucksvolle Fachwerkgiebelhaus mit massivem Erdgeschoss an der Ecke Kleine Ulrichstraße/ Dachritzstraße, trägt inschriftlich das Baujahr 1591 unter halleschem Wappenstein. Nach der Entfernung des Putzes im Jahre 1991 trat das dekorative wirkungsvolle Sichtfachwerk fränkisch-mitteldeutscher Prägung zu Tage.

Heute befindet sich im Gebäude Gastronomie. Durch die öffentliche Nutzung ist es für jedermann möglich, die interessante restaurierte Bohlenstube im 1. Obergeschoss zu besuchen, die als besonderer Repräsentationsraum zur Gaststätte gehört.



Abbildung 32: Kleine Ulrichstraße vor der Sanierung und heute sowie ein Detail der Fassade (v. l. n. r.)

Kleine Ulrichstraße 11

Der Ziegelbau in straßenbildprägender Ecklage mit den hohen Schweifgiebeln und Eckerkern ist saniert, die schönen ornamentalen Jugendstilreliefs in den Putzbrüstungen der Fenster sind restauriert. Im Erdgeschoss befindet sich das Figurentheater Märchent Teppich sowie bereits seit 1989 der „Kaffeeschuppen“, eine der ältesten Kultkneipen der Stadt, der einen schönen Freisitz dazubekommen hat.



Abbildung 33: Kleine Ulrichstraße 12 im Jahr 1992 und nach der Sanierung (v. l. n. r.)

Beispiel Sanierung Roter Turm

Der Rote Turm ist eines der bedeutendsten Bauwerke der Stadt Halle (Saale). Mit seiner imposanten Höhe von 84 Metern war er das höchste Bauwerk der mittelalterlichen Stadt. Der freistehende Glockenturm entstand 1418 – 1506 im Schnittpunkt der Fernhandelsstraßen als Zeichen der Stärke und der Machtbestrebungen des Bürgertums und wurde immer wieder durch Anbauten verschiedenster Art ergänzt.



Abbildung 34: Lageplan zum Roten Turm

Der amerikanische Artilleriebeschuss in den letzten Tagen des Zweiten Weltkrieges fügte dem Roten Turm schweren Schaden zu. 1976 wurden der 40 Meter hohe Turmhelm wiederhergestellt (in historischer Form, aber unter Verwendung einer modernen Stahlkonstruktion) und eine neue Umbauung angebracht. Am Mauerwerk gab es immer wieder Sicherungsarbeiten, nie aber eine umfassende Reparatur. Mit dem Rückbau der Umbauung aus dem Jahr 1976 im Rahmen der Umgestaltung des Marktplatzes 2004 - 2006 wurde der Rote Turm wieder freigestellt.



Abbildung 35: Der Rote Turm in den 1960er, 1980er Jahren und im Jahr 2016 (v. l. n. r.)

2007 wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten beschlossen, die mit Städtebaufördermitteln in Höhe von ca. 1,3 Mio. € realisiert wurden. Über ein Jahr lang waren Steinmetze und Restauratoren am Werk, um die alten Steine zu bearbeiten, teilweise zu ersetzen, Risse zu schließen, Steinsubstanz zu festigen sowie Fugen zu erneuern und farblich anzupassen. Bei der Sanierung wurde auch ein Raum mit doppeltem Kreuzgrat-Gewölbe freigelegt und es konnten Inschriften, Steinmetzzeichen und eine vielfältige Bauzier aus der Erbauerzeit neu entdeckt werden.



Abbildung 36: Roter Turm während der Sanierung (2007) [Ziegler]

Der Rote Turm zeigt sich heute nach über 500 Jahren wieder in seiner ursprünglichen baulichen Gestalt und entfaltet seine großartige städtebauliche Wirkung im Mittelpunkt des Marktplatzes. Nach mehrfachem Standortwechsel steht der Roland, das Symbol der hohen Gerichtsbarkeit, wieder an der Ostseite des Turmes.

Im Zusammenspiel mit den vier Türmen der spätgotischen Marktkirche - entstanden als Hallenkirche aus den romanischen Pfarrkirchen St. Gertruden und St. Marien – bildet der Rote Turm das weithin sichtbare und charakteristische Wahrzeichen der Stadt: Die „Fünf-Türme-Silhouette“.



Abbildung 37: Details vom Roten Turm [Ziegler]

Beispiel Große Märkerstraße 5



Abbildung 38: Große Märkerstraße 5 (2019)



Große Märkerstraße 5 (2022)

Die Große Märkerstraße ist geprägt von prunkvollen Bauten, die seit dem 16. Jahrhundert oftmals Professoren der Universität als Wohnsitz dienten, dazu zählt auch das Stadtpalais in der Großen Märkerstraße 5. 1549 erbaut, prägen noch heute die vom Juristen Prof. Justus Henning Boehmer (1674-1749) initiierten palaisartigen Ausbauten das Gebäude. Durch Umbauten nachfolgender Bewohnender sind darüberhinaus Spuren von Renaissance, Barock, Rokoko, Klassizismus und Jugendstil vorhanden.

Nach langem Leerstand befand sich das repräsentative dreigeschossige Bürgerhaus auf der „Roten Liste der akut gefährdeten Denkmale“ der Stadt. Unter anderem musste die Fassade gesichert werden. Durch einen privaten Investor wurde das Denkmal aufwendig saniert. So zeigt sich das Haupthaus heute noch mit dekorativen Stukkaturen: die Brüstungsfelder schmücken Girlanden, die Sturzfelder der Fenster Rocailles und Laubranken. Über dem Haupteingang ist eine Supraporte mit schwungvollen Draperien und der inschriftlichen Jahreszahl 1717 ausgeführt.

Mit dem Lückenschluss durch einen Neubau auf einer durch Abriss bereits vorhandenen Brachfläche in der Kleinen Märkerstraße 9 entstand ein zusammenhängender Stadtbaustein, welcher nun 21 größtenteils barrierefreie Wohneinheiten beinhaltet.

Nach der Fertigstellung im Jahr 2021 wurden Planung (Architekturbüro snarq GmbH) und Engagement für das Ensemble aus Denkmal und Neubau mit dem Architekturpreis des Landes Sachsen-Anhalt 2022 ausgezeichnet.



Abbildung 40:
Kleine Märkerstraße 9 (2022)



Abbildung 39: Lageplan – Große Märkerstraße 5 und Kleine Märkerstraße 9
Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale) FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung

Wohnungsbau in industrieller Plattenbauweise:

In der Altstadt kam die industrielle Plattenbauweise erstmals Anfang der 1960-er Jahre zum Einsatz. Während in den Anfängen (Baugebiet 1 Schülershof) die historische Struktur weitgehend ignoriert wurde, war bei der späteren, großflächigen Abbruch- und Umgestaltungsphase in den 1980er Jahren ein Umdenkprozess zu beobachten. Die speziell fürs innerstädtische Bauen entwickelte neue Wohnungsbaureihe P-Halle/IW 84-IB ermöglichte es, auf die örtlichen Gegebenheiten differenzierter einzugehen. So konnten Raumkanten und Firsthöhen der historischen Stadt wenigstens annähernd gewahrt bleiben. Erker- und Ecksegmente, konische Bauteile und der variable Einsatz von Dach- und Fasadensmaterialien, griffen typische Gestaltungselemente der historischen Substanz auf. Ein Großteil der in der Altstadt errichteten Plattenbauten wurde durch die Eigentümer HWG mbH und WG Eisenbahn stufenweise modernisiert. Dabei wurde der Freiraum in den Wohnquartieren in die Sanierung einbezogen, um grüne Oasen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Altstadt zu schaffen und die Wohn- und Wohnumfeldqualität zu erhöhen. Dies ist eine notwendige Voraussetzung für eine langfristige Stabilisierung dieser Wohngebiete, führt zu höherer Wohnzufriedenheit und damit geringerer Fluktuation und erhöht im Endeffekt die Nachhaltigkeit der Gesamtinvestition.



Abbildung 41: Große Klausstraße, Flutgasse und Zenkerstraße (v. l. n. r.)

In den letzten Jahren wurden auch weitere Plattenbauten im südlichen Bereich der Wohnanlage Domplatz in der westlichen Großen Klausstraße, der Flutgasse und der Salzstraße saniert. Die noch unsanierten Gebäude Graseweg 6, Große Klausstraße 4, 5, 6, 17, 18, 19, 20, 21 und Oleariusstraße 1a, wurden als gestalterisch herausragendes Beispiel einer kontextuellen innerstädtischen Wohnsiedlung der 1980-er Jahre als Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA ausgewiesen. Die Gebäudesubstanz ist vom Zustand her als nicht schlecht zu bewerten, auch wenn die Wohnungsausstattung nicht auf dem neusten Stand ist. Die Wohnungen sind aufgrund der relativ günstigen Miete nachgefragt und es gibt kaum Leerstand.



Abbildung 42: Große Klausstraße 17 – 21 und die Große Klausstraße 4 (v. l. n. r.)

Beispiel Wohnanlage Domplatz



Abbildung 43: Lageplan von der Wohnanlage Domplatz
Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale) FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung

Die Fassaden erhielten ein WDVS, das durch plastisch hervortretende Fassadenelemente das Raster der Plattenbauten thematisiert und neue Akzente setzt. Durch die Wärmedämmmaßnahmen können an den Plattenbauten rund 20 kg CO₂ pro Quadratmeter und Jahr eingespart werden – weit mehr, als bei Denkmalsanierungen in der Regel erreichbar ist.



Abbildung 44: Gebäude in der Bergstraße und die Wohnanlage am Domplatz (v. l. n. r.)

Von Vorteil erweist sich zudem die Wärmeversorgung dieser Gebäude mit Fernwärme. Die Freiflächen im Hof wurden umgestaltet und der Spielplatz erneuert. Das trägt wesentlich zu einer guten Wohnqualität bei und fördert die Identifikation der Bewohnenden mit ihrem Wohnstandort. Die Planung basierte auf dem mit dem 2. Preis prämierten Wettbewerbsbeitrag.

Der Sanierung des Plattenbau-bestandes kommt eine große Bedeutung dabei zu, um die vor-handenen Wohnstrukturen zu erhalten, zu verbessern, zu er-gänzen und um den historischen Altstadt kern nachhaltig zu ei-nem attraktiven Wohnort zu machen.

Für das Quartier Schlossgasse/ Mühlberg wurde 2007 von der Halleschen Wohnungsgesell-schaft mbH ein Wettbewerb zur Gestaltung der Fassaden und der wohnungsnahen Freiflächen ausgelobt. Mit dem Wettbe-werb sollten beispielhafte Lö-sungen für die Neugestaltung der Fassaden und des angren-zenden Wohnumfeldes gefun-den werden, die sich neben den gestalterischen Aspekten be-sonders den energetischen Her-ausforderungen des 21. Jahr-hunderts, den wirtschaftlichen Anforderungen an Durchfüh-rung und Betrieb und den sozia-len Aspekten der Wohnmilieus stellen. Die Plattenbauten wur-den 2010 saniert.

Neubauten nach 1990

Neben dem Erhalt der Bausubstanz ist die Reparatur der Stadtstruktur ein wesentliches Sanierungsziel. Nach 1990 entstanden mehrere Neubauten unterschiedlicher Größe und Funktion, die ca. 9 % der Altstadtgebäude ausmachen. Darunter sind Großprojekte wie das „Händelhaus-Karree“, die Neubauten am Universitätsplatz (Juridicum, Auditorium maximum) und Kaufhausneubauten wie C&A, Peek & Cloppenburg, das „Ritterhaus“ in der Leipziger Straße, das Stadtcenter „Rolltreppe“ am Beginn der Großen Ulrichstraße oder Galeria Karstadt Kaufhof direkt am Marktplatz. Auch kleinere Vorhaben, wie zum Beispiel die Gebäude Leipziger Straße 95, Kleine Ulrichstraße 22, Rathausstraße 2 oder Mittelstraße 16 und 19–20 zeigen, dass historisch gewachsene Stadtlandschaft und sensibel eingefügte zeitgenössische Architektur zu einer neuen städtischen Lebensqualität verschmelzen können. Als Lückensanierung oder Blockrandschließungen stellen die Neubauten wichtige Eckpunkte bei der Wiederherstellung und Stärkung des historischen Stadtbildes dar.



Abbildung 45: Leipziger Straße 95, Juridicum und Schulstraße 12 (v. l. n. r.)

Die Neubauten orientieren sich an den gestalterischen Qualitäten des Bestandes und greifen die historische Baukultur mit zeitgemäßer und eigenständiger architektonischer Gestaltung auf. Dabei erfolgt keine historisierende Angleichung, sondern eine selbstbewusste Interpretation mit moderner Formsprache. Im Vorfeld der Neubebauungen wurden oft Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen durchgeführt, so z. B. zum Neubau des Juridicums, des Audimax, des Händelhauskarrees, der Nordost-ecke Marktplatz, zum Erweiterungsbau des Kunstmuseums Moritzburg, zur innerstädtischen Sanierung und Neubebauung Mittelstraße 16-19 und zur Neugestaltung des Quartiers Große Brauhausstraße/ Rannische Straße. Aktuell entstehen in der Schulstraße 12, der Kleinen Märkerstraße 9, der Kleinen Steinstraße 1 und der Rannischen Straße 10/Gr. Brauhausstraße 17 Neubauten. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass das durch den Stadtrat beschlossene Ziel zur gestalterischen Qualität von Neubauten in zeitgemäßer Architektur, die sich dennoch der Baukultur dieser Stadt verpflichtet fühlt, umgesetzt werden konnte.

Auch Bereiche, die jahrelang einen städtebaulichen Missstand darstellten, sind zunehmend in den Fokus privater Investoren gerückt. So wurden z.B. mehrere Baulücken in der Gustav-Anlaufstraße bebaut und das sog. „Markt-Karree“ hinter dem Galeria Karstadt Kaufhof Gebäude durch einen rückwärtigen Neubau in der Kleinen Steinstraße städtebaulich komplettiert. Die innerstädtische Brachfläche zwischen Großer Brauhausstraße und Kleiner Brauhausstraße, hinter dem Ritterhaus, soll mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut werden. Der Stadtrat hat am 18.12.2024 den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 180 „Große / Kleine Brauhausstraße“ gefasst. Damit sind die Rahmenbedingungen für eine Stadtreparatur an dieser Stelle geschaffen.

Beispiel Händelhaus-Karree

Ausgangssituation war ein aufgebrochenes Altstadtquartier, das in seiner typischen dichten und dennoch durchlässigen Struktur mit Innenhöfen und Durchwegungen wieder vervollständigt wurde.



Abbildung 46: Lageplan des Händelhaus-Karrees
Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale) FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung



Abbildung 47: Dachritzstraße 4-8 (1998)



Abbildung 48: Kleine Ulrichstraße 36-37 (1998)

Bis 1989 war vorgesehen, dass Viertel durch Abriss und Ersatzneubau in Plattenbauweise komplett umzugestalten und nur einige historisch besonders bedeutsame Gebäude zu erhalten. Die Abbrucharbeiten hatten zur Wendezeit schon den Bereich des Händelhausquartiers erreicht. Das bedeutsame historische Quartier, dass durch das Geburtshaus des Komponisten Georg Friedrich Händel auch im besonderen Blickpunkt von Besucherinnen und Besuchern der Stadt Halle steht, befand sich in einem völlig verwahrlosten und brachliegenden Zustand.

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde das Konzept des Händelhaus-Karrees als städtebauliches Leitbild für die Rekonstruktion des Quartiers definiert und das Büro Kister, Scheithauer und Gross durch den Investor mit der Umsetzung der Planung beauftragt.



Abbildung 49: Modell des Händelhaus-Karrees (1998) und Bauphase des Händelhaus-Karrees (Dachritzstraße 1999)

Das 1998-2002 errichtete Händelhaus-Karree interpretiert das Altstadtgefüge mit neuen städtebaulichen und architektonischen Mitteln und präsentiert sich als Bauensemble von 4 Quadranten, die mit Pultdachhäusern am Blockrand und kubischen Baukörpern im Inneren einen maßstäblichen Übergang zur Umgebung schaffen.



Abbildung 50: Händelhaus-Karree nach der Fertigstellung (2020 und 2017)

Im Vordergrund der Bemühungen zur Revitalisierung und Neubebauung des Quartiers stand die Einbeziehung des Händel-Hauses. In dem Barockgebäude befindet sich seit 1948 das Musikmuseum der Stadt Halle (Saale), dass durch die baulichen Ergänzungen des Händelhaus-Karrees mit anderen bedeutenden Einrichtungen der Musikkultur der Stadt (Musikbibliothek, Musik-Institute der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg sowie der Ev. Hochschule für Kirchenmusik) verbunden werden konnte. Die geschlossene Blockbebauung wird durch Nahtstellen mit Durchgängen zum Innenbereich akzentuiert. Der gestufte und bepflanzte Händel-Garten bildet den Kern des Händelhaus-Karrees, um den herum sich der Kammermusiksaal, der Serenadenhof, die Musikbibliothek und mehrere gastronomische Angebote mit Freisitz gruppieren. Mit dem Händelhaus-Karree ist ein lebendiges Stadtquartier mit Angeboten zum Arbeiten, Musizieren, Lernen, zu Kultur, Gastronomie und Wohnen entstanden.

Es sind nur noch sehr wenige Gebäude nicht (vollständig) saniert bzw. Baulücken nicht entsprechend den Sanierungszielen bebaut/abgegrenzt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist hier durch die Erhaltungssatzung Nr. 59 gesichert.

Sanierungsziel ist auch die Beseitigung der Altlasten im Gebiet der historischen Altstadt. Im Zusammenhang mit Hochbau- und Straßenbauvorhaben wurden Baugrundgutachten erstellt. Untersuchungen in den verschiedenen Untersuchungsstufen bis hin zur erforderlichen Sanierung von Altlasten und Bewertung der Altlastverdachtsflächen/Altlasten wurden und werden laufend bei Notwendigkeit in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümerinnen und Eigentümern, der Bauherrenschaft und der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt.

Insgesamt betrachtet wurden die Mängel und Missstände bezüglich der Bausubstanz im Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ behoben, die Sanierungsziele zur Sanierung des historischen Baubestandes und zum Erhalt und zur Ergänzung des historischen Stadtgefüges sind erreicht.

3.5.2 Nutzungsstruktur

Die Stadt Halle (Saale) hat oberzentrale Funktionen in der Region im südlichen Sachsen-Anhalt zu erfüllen. Dabei spielt die Funktionsfähigkeit des historischen Stadtzentrums eine wesentliche Rolle. Heute findet man im Altstadtkern eine hochverdichtete Nutzungsmischung aus Wohnen, Kultureinrichtungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sowie Verwaltungs-, Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen. Die Altstadt nimmt die oberzentrale Versorgungsfunktion als Hauptzentrum für die Region und die Stadt sowie die Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im zentralen Bereich wahr.

Handel, Büronutzung und Dienstleistung:

Trotz der Konkurrenz zur Stadt Leipzig und des Einkaufs- und Erlebniszentrums NOVA EVENTIS hat sich ein attraktives Einzelhandelsangebot in der Altstadt von Halle (Saale) entwickelt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) setzt den Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung in den städtischen Zentren und insbesondere in der Altstadt. Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Altstadt“ ist aufgrund seiner Größe und dem angebotenen Warensortiment hinsichtlich Quantität und Qualität der wichtigste Einzelhandelsstandort der Stadt. Dennoch gibt es auch in der Altstadt als „normal“ zu bezeichnende Fluktuationen im Einzelhandel, d.h. Wechsel im Ladenbesatz, temporär leerstehende Ladenlokale etc. Im Stadtzentrum gibt es fußläufig gut zu erreichen ein breites Angebot an verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten mit Kaufhäusern über kleine Boutiquen bis hin zum täglich (außer Sonntag) stattfindenden Wochenmarkt. Kaufhäuser befinden sich vorwiegend an ihren traditionellen Standorten, insbesondere am Marktplatz, in der Leipziger Straße und im nördlichen Bereich der Großen Ulrichstraße. Die 5 sternförmig auf dem Markt zusammenlaufenden, wichtigen Straßenzüge (Große Ulrichstraße aus Norden, Große Steinstraße aus Nordosten, Leipziger Straße aus Südosten, Schmeerstrasse/Rannische Straße aus Süden und Talamtstraße/Salzgrafenstraße/An der Marienkirche aus Westen) haben sich als Hauptgeschäftsstraßen entwickelt, aber auch die individuellen Läden in den schmalen Altstadtgassen beleben den öffentlichen Raum, indem sie Besucherinnen und Besucher sowie Kundschaft anziehen. Kaufhausneubauten, wie für C&A, das Stadtcenter Rolltreppe, das Ritterhaus, ergänzen nicht nur baulich die historische Struktur, sie tragen auch zu einem modernen Einkaufsangebot in der Altstadt bei. Nachdem das traditionsreiche Galeria Kaufhof-Kaufhaus Ende des Jahres 2022 auch in Halle (Saale) seine Türen geschlossen hatte, war die Sorge über den Leerstand am Marktplatz groß. In dem älteren Gebäude (Marktplatz 20) fanden dann verschiedene kulturelle und soziale Zwischennutzungen statt, u.a. das international beachtete Silbersalz-Festival. Inzwischen gibt es ein Nutzungskonzept für das Haus: Es soll Einzelhandel und gastronomische Nutzungen geben und 2027 will das Kunstmuseum Moritzburg hier ein temporäres Domizil beziehen. Im Gebäude Markt 24 ist mit Intersport im März 2025 ein starker Ankermieter eingezogen, zusätzlich gibt es zwei gastronomische Betriebe, die mit Freisitzen auch den Marktplatz direkt beleben sowie Lebensmitteleinzelhandel. Büronutzungen und Dienstleistungen haben sich in der Altstadt etabliert. Entlang der Ringstraßen befinden sich neben Kultur- und Bildungseinrichtungen auch öffentliche und private Verwaltungseinrichtungen wie der Fachbereich Kultur, das Landgericht, das AOK-Kundencenter und die Hauptpost.



Abbildung 51: Fußgängerzone Leipziger Straße (2020) und Große Ulrichstraße 2-3, Marktplatz 23-24 (2026)

Beispiel Stadtcenter "Rolltreppe" (Große Ulrichstraße 57-63)



Abbildung 52: Lageplan Stadtcenter „Rolltreppe“. Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale) FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung

In markanter Ecklage an zwei wichtigen Einkaufsstraßen in Marktplatznähe entstand in den Jahren 1999/2000 nach Plänen der Architekturbüros Chapman-Taylor-Brune/Düsseldorf und Uwe Graul/Halle ein Geschäfts- und Wohnhauskomplex. Den Namen "Rolltreppe" verdankt das Einkaufszentrum eigentlich den Hallesern, die zu DDR-Zeiten an eben dieser Stelle ihr Warenhaus mit einer - zu dieser Zeit - seltenen Rolltreppe besuchten. Passagen verbinden ein zentrales gläsernes Forum, das zum Verweilen einlädt, mit dem Außenraum. Auf drei Ebenen, die alle direkt an das Erdgeschoss angebunden sind, finden die Einkaufenden auf 10.000 m² ca. dreißig attraktive Geschäfte aus verschiedenen Branchen. Das Warenangebot erfüllt die Ansprüche an ein mittleres bis gehobenes Angebot in qualitativer und quantitativer Hinsicht.

Mietende sind aktuell u.a. das Sporthaus Cierpinski die Modespezialisten Fischer, New Steinbruch und Tropics Moden, der Feinkostladen GOURMÉTAGE, der Fitnessclub 59, aber auch Dienstleister wie Intercoiffeur Rathgeber, die Ticketgalerie und das Servicecenter der HAVAG. Weiterhin befinden sich hier 30 Wohnungen und repräsentative Büros im Herzen der Altstadt und machen das Arbeiten und Leben in bester Innenstadtlage möglich.



Abbildung 53: Quartier in den 1980er Jahren und zur heutigen Zeit (v. l. n. r.)

Das Stadtcenter "Rolltreppe" bietet eine Mischung aus Handel, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen und Wohnen. Mit diesem Neubau erhielt die Einkaufsmeile Große Ulrichstraße einen großzügigen Auf-takt.

Gastronomie und Tourismus:

Vielfältige Restaurants, Kneipen und Cafés (im Sommer mit Freisitzen) laden zum Verweilen ein. Insbesondere in der Kleinen Ulrichstraße und der Sternstraße hat sich eine rege Kultur- und Gastronomie-Szene entwickelt, die Anziehungspunkt für viele Studierende, Touristinnen und Touristen und Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt ist. Auch am Universitätsring siedeln sich wieder vermehrt gastronomische Nutzungen an.

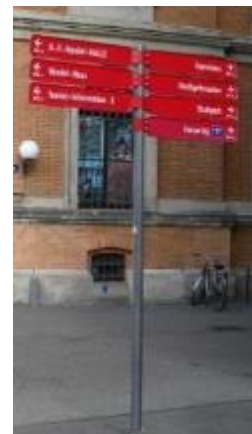
Insgesamt ist die sanierte historische Altstadt ein touristischer Anziehungspunkt geworden. Um die Altstadt herum sind größere Hotels entstanden bzw. sind Hotelstandorte in der Entwicklung (Riebeckplatz). Es wurde ein Touristisches Fußwegeleitsystem erarbeitet, dass seinen Schwerpunkt in der Altstadt hat und diese über die Leipziger Straße mit dem Hauptbahnhof, über das Neuwerk mit der Peißnitzinsel und über die Burgstraße mit dem Stadtteil Giebichenstein verbindet.



Abbildung 54: Marktplatz (2019)



Kleine Ulrichstraße (2010)



Fußwegeleitsystem

Bildung, Wissenschaft und Kultur:

Die Altstadt bildet innerhalb der Stadt den Standortschwerpunkt für Kultur- und Bildungseinrichtungen. Die Universitätsentwicklung hat sich auf den Stammsitz am Universitätsplatz mit Universitäts-hauptgebäude sowie den Bereich Händelhauskarree /Dachritzstraße konzentriert. Durch die Ergänzung mit Neubauten wurden hier hervorragende Studienbedingungen geschaffen und diese Universitätsstandorte gestärkt. Der Sitz der Deutschen Akademie der Naturforscher Leopoldina und das Kommunale Bildungszentrum mit der Volkshochschule, der Stadtbibliothek sowie dem neu angesiedelten „Lyonel-Feiningergymnasium“ sind wichtige Bestandteil der Bildungslandschaft in der Altstadt. Mit der Pflege des kulturellen und künstlerischen Erbes hat sich Halle (Saale) mit seinen Theatern, Museen, Galerien, Orchestern, Chören einen Namen gemacht und wird nicht umsonst als Kulturhauptstadt von Sachsen-Anhalt bezeichnet. Viele Kulturstätten befinden sich in der Altstadt. Händels Geburtshaus wurde saniert und zu einem zeitgemäßen Museum mit barrierefreiem Zugang umgebaut. Das Kunstmuseums Moritzburg erhielt einen zeitgenössischen Erweiterungsbau, der die historischen West- und Nordflügel der Burg mit einer modernen Dachkonstruktion überspannt.



Abbildung 55: Leopoldina (2015) und der Innenhof von der Moritzburg (v. l. n. r.)

Der Universitätsplatz am nördlichen Rand der Altstadt gehört zu den traditionsreichsten Anlagen der Stadt. Er kann auf eine über 750-jährige Besiedlung verweisen. Auf dem ehemaligen Gelände des Barfüßerklosters wurde 1832 der Grundstein für das Universitätshauptgebäude gelegt. In der Folge entstanden der Verwaltungsbau (1874), das „Robertinum“ mit Archäologischem Museum (1891/92), das „Melanchthonianum“ (1903), das „Thomasianum“ (1910/11). Das „Juridicum“ (1996–98) sowie das „Audimax“ (1999–2001) schließen seit einiger Zeit die Baulücken an der West- und Südseite des Areals.



Die heutige Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg ist nicht nur die älteste und größte Bildungsanstalt im Bundesland Sachsen-Anhalt, sie gehört auch zu den frühen Universitätsgründungen in Deutschland. Im Vorfeld des Jubiläums zum 500. Gründungstag der Universität Wittenberg 2002 einigten sich Stadt, Universität und Land Sachsen-Anhalt darauf, dass zum Abschluss der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen nicht nur das Juridicum (Bibliothek der Juristischen Fakultät) und Audimax (Auditorium maximum - größter Hörsaal der Martin-Luther-Universität) fertiggestellt werden, sondern auch die gesamte Platzfläche eine neue Gestaltung erhalten sollte. Die ehemalige Bunkeranlage, die zu beengten Wegeführungen führte, wurde zurückgebaut.



Universitätsplatz um 1998

Die über die gesamte Platzfront reichende 70 Meter breite Freitreppe, schafft ein völlig neues Platzerlebnis und besticht mit ihrer Großzügigkeit. Neben neuen Gestaltungselementen, wie der langen Steinbank, die genau wie die Treppenstufen zum Sitzen einlädt, ziehen alte und neue Kunstobjekte die Aufmerksamkeit auf sich. Der Bau der Treppenanlage wurde mit Fördermittel der Stadtsanierung in Höhe von ca. 625.000 € unterstützt.



Abbildung 58: Freitreppe Universitätsplatz (2011)



Universitätsplatz (2018)

Direkt an den Universitätsplatz angrenzend befindet sich der Theaterkomplex „Kulturinsel“, der sich zwischen Großer Ulrichstraße, Universitätsplatz und Schulstraße ausdehnt. Im Jahre 1980 suchte der damalige Intendant des halleschen Schauspiels Peter Sodann eine neue, eigene Spielstätte mit der Vision, eine „Kulturinsel“ zu schaffen. Das gerade geschlossene „Kino der Deutsch-Sowjetischen-Freundschaft“ im Rückraum der Großen Ulrichstraße schien dafür bestens geeignet.



Abbildung 59: Die Kulturinsel (2020)

Die Gebäude mit ihren Sälen und Räumen hatten eine lange spannende Entwicklung. Bis zur Einweihung des gesamten Theaterkomplexes wurde mit großem Engagement aller Beteiligten eine Spielstätte geschaffen, die in Deutschland ihresgleichen sucht. Die Kulturinsel besteht aus acht Gebäuden und beherbergt das „neue theater“ mit dem Saal, die Werft (ehemals Kommode) mit dem Zwischendeck, das Puppentheater, den Riff Club (ehemals Lesesaal), die Galerie, Strieses Biertunnel und das „Café nt“. Die gesamten Umbau-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen dauerten fast 22 Jahre bis zur Fertigstellung der Kulturinsel am 13. 12. 2002. In das Objekt Große Ulrichstraße 51 flossen ca. 1,5 Mio. € Fördermittel aus der Stadtsanierung.

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

Wohnen:

Die Bevölkerungszahlen der Altstadt haben sich positiv entwickelt und sind kontinuierlich gestiegen, was der fortgeschrittenen Gebäudesanierung und der Sanierung des öffentlichen Raumes zugeschrieben werden kann. Die Bevölkerungszahl blieb trotz gesamtstädtischer Abwanderung in den Jahren 1991 bis 2009 stabil. Die Bevölkerungszahl in der Altstadt liegt derzeit bei rund 6050 Einwohnerinnen und Einwohnern. 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. Gerade die junge Bevölkerung schätzt an dem Wohnstandort Altstadt die kurzen Wege, die hervorragende ÖPNV-Anbindung und die lebendige Gastronomie- und Kulturszene. Über 70% der ansässigen Bevölkerung im Altstadtkern ist maximal 45 Jahre alt.

Ein Großteil der Wohnungen in der Altstadt befindet sich in den zu DDR-Zeiten errichteten Plattenwohnungsbauten, viele attraktive Wohnungen gibt es aber auch in den sanierten historischen Gebäuden (siehe dazu auch das im Abschnitt 3.5.1. Baustuktur/-zustand ausführlich beschriebene Beispiel der Sanierung der Wohnanlage Domplatz). In den noch unsaniert bzw. teilsanierten Plattenbauten, z. B. in der Großen Klausstraße und der Großen Ulrichstraße, gibt es noch ein Angebot für Menschen mit geringerem Einkommen, was gut für die soziale Durchmischung ist.

Die ursprünglich in den Sanierungszielen von 1994/95 anvisierte Zahl von 8.000 Einwohnerinnen/Einwohnern wird auch unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Wohnungsmarktentwicklung als zu hoch und nicht erreichbar eingeschätzt. Das Sanierungsziel zum Wohnen wurde daher 2020 dahingegen korrigiert, dass die Altstadt als Ganzes zu einem attraktiven Wohnort werden soll, in dem ca. 6.000 Menschen langfristig ihren Wohnsitz haben. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zeigt, dass sich dieses hohe Niveau stabil beibehalten lässt. Die Notwendigkeit der Erarbeitung eines Sozialplanes hat sich nicht ergeben, da nach wie vor eine durchmischte Mieterstruktur vorhanden ist und die Wohnnutzung im historischen Altstadtkern nicht, wie Anfang der 1990er Jahre befürchtet, durch andere Nutzungen (Handel, Dienstleistung und Verwaltung) verdrängt wurde. Um Fehlentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, hat der Stadtrat am 27.06.2018 das Wohnungspolitische Konzept 2018 beschlossen. Ein wichtiges Handlungsfeld darin ist, preisgünstigen Wohnraum in der inneren Stadt zu erhalten.

Die Altstadt ist damit als Ganzes zu einem attraktiven Wohnort geworden.

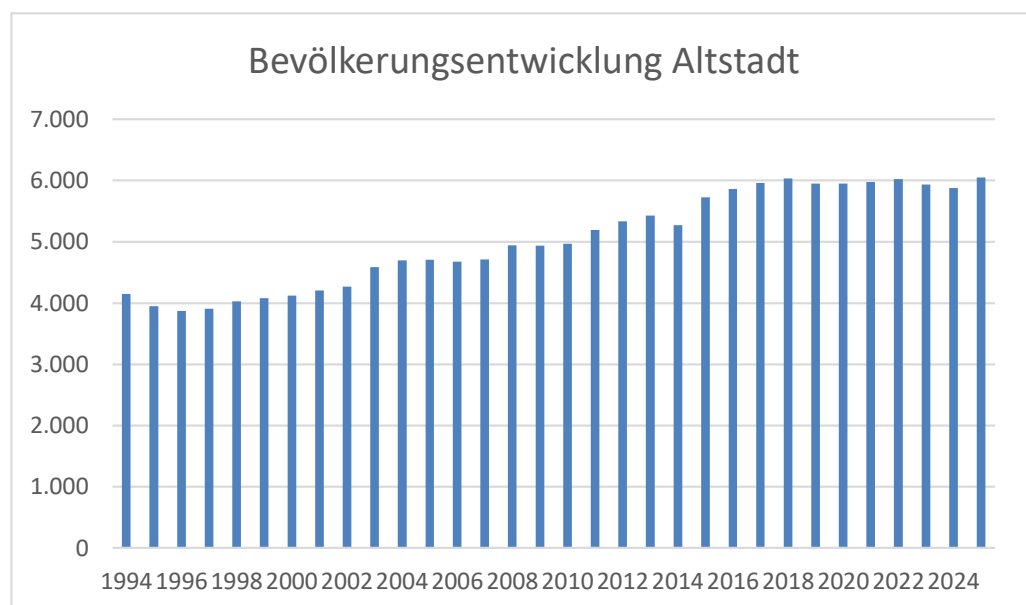


Abbildung 60: Diagramm zur Entwicklung der Bevölkerungszahl in der Altstadt

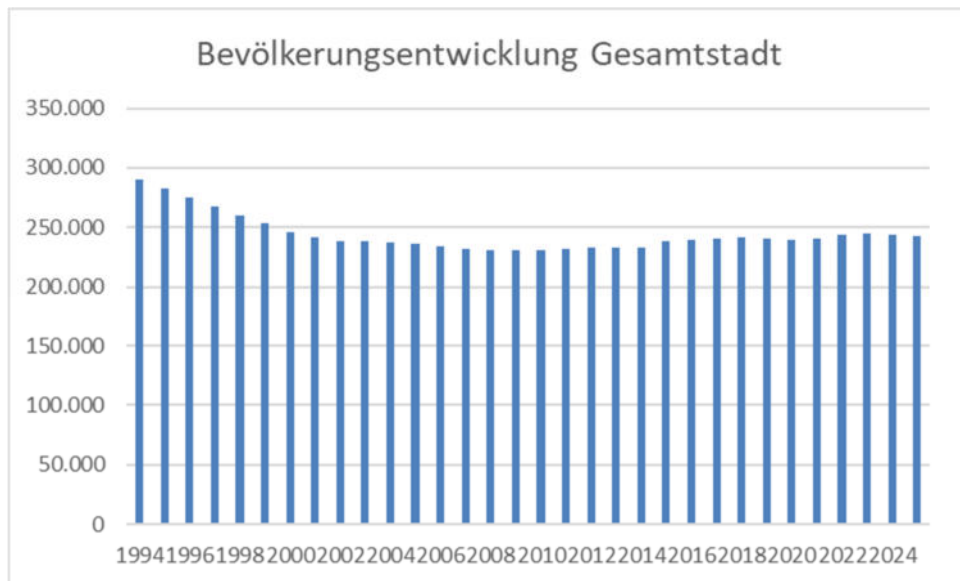


Abbildung 61: Diagramm zur Entwicklung der Bevölkerungszahl in der gesamten Stadt Halle (Saale)



Abbildung 62: Schrägluftbild Zentrum der historischen Altstadt Halle (Saale)

Beispiel Mittelstraße 16 – 20



Abbildung 63: Mittelstraße 17-18 (2010), die Mittelstraße (2018) und ein Auszug aus dem Wettbewerbsbeitrag (v. l. n. r.)



Abbildung 64: Lageplan Mittelstraße 16 – 20. Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale) FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung



Abbildung 65: Richtfest in der Mittelstraße

Der umgesetzte Siegerentwurf von Braunschweig Architekten zeichnet sich durch eine klare städtebauliche Gliederung aus. Der Abriss der rückwärtigen Gebäude und die maßvolle Neubebauung führten zu einem interessanten und vielfältig nutzbaren Innenhof.

Der Bereich um die Mittelstraße ist geprägt einerseits durch die teilweise noch vorhandene mittelalterliche kleinteilige Struktur, andererseits durch die Universität. Die bedeutenden Baudenkmale Mittelstraße 17 und 18 bilden die letzte zusammenhängende Fachwerkzeile im innerstädtischen Gebiet. Das einmalige, teilweise aus dem frühen 16. Jahrhundert stammende Gebäudeensemble wurde durch die Bauverein Denkmal GmbH im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben, saniert und mit einer zeitgemäßen modernen Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken ergänzt. Durch die Kombination von Alt und Neu konnten das wertvolle Gebäudeensemble wiederbelebt und attraktive Wohnungen im Zentrum der Stadt geschaffen werden. Dazu trägt nicht zuletzt das effiziente Energieversorgungssystem bei, dessen Herzstück ein modernes Blockheizkraftwerk ist. Den Planungsarbeiten voraus gegangen war ein von der Bauherrin und der Stadt Halle gemeinsam ausgelobter Architekturwettbewerb, der dem komplexen Vorhaben wichtige Impulse gab.

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

3.5.3 Öffentlicher Raum

Verkehr:

Die 1997 beschlossene Verkehrskonzeption Altstadt bildet den Maßstab für die verkehrsorganisatorischen, -rechtlichen und -planerischen Entscheidungen. Darin sind vor allem ein sektorales Erschließungssystem, die Beschränkung des Lkw-Verkehrs, die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten und eine flächendeckende Parkbevorzugung der Bewohner vorgesehen. 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)“ in den Stadtrat eingebracht.

Eingefügt in die Verkehrsentwicklungsplanung der Gesamtstadt konnten die Ziele zur Entlastung der Altstadt vom Durchgangsverkehr und die verkehrsberuhigte Altstadt erreicht werden. Seit der Einführung des Bewohnerparkens können vor allem Bewohnende der Altstadt die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum nutzen. Kundschaft, Besuchende und Beschäftigte können öffentliche Tiefgaragen, bewirtschaftete Parkplätze und -streifen nutzen die hauptsächlich am Altstadtring geschaffen worden sind (z. B. Hanseringtiefgarage). Innerhalb des Altstadtringes wurde eine Tempo 20 Zone eingeführt, die Altstadt ist damit weitgehend verkehrsberuhigt. Die ÖPNV-Anbindung der Altstadt hat eine ausgesprochen hohe Qualität erreicht. Im Tagesverkehr bedienen acht Straßenbahnlinien die Haltestelle Marktplatz als zentralem Umsteigepunkt. Alle Bahnsteige wurden niederflurgerecht und weitgehend barrierefrei ausgebaut.

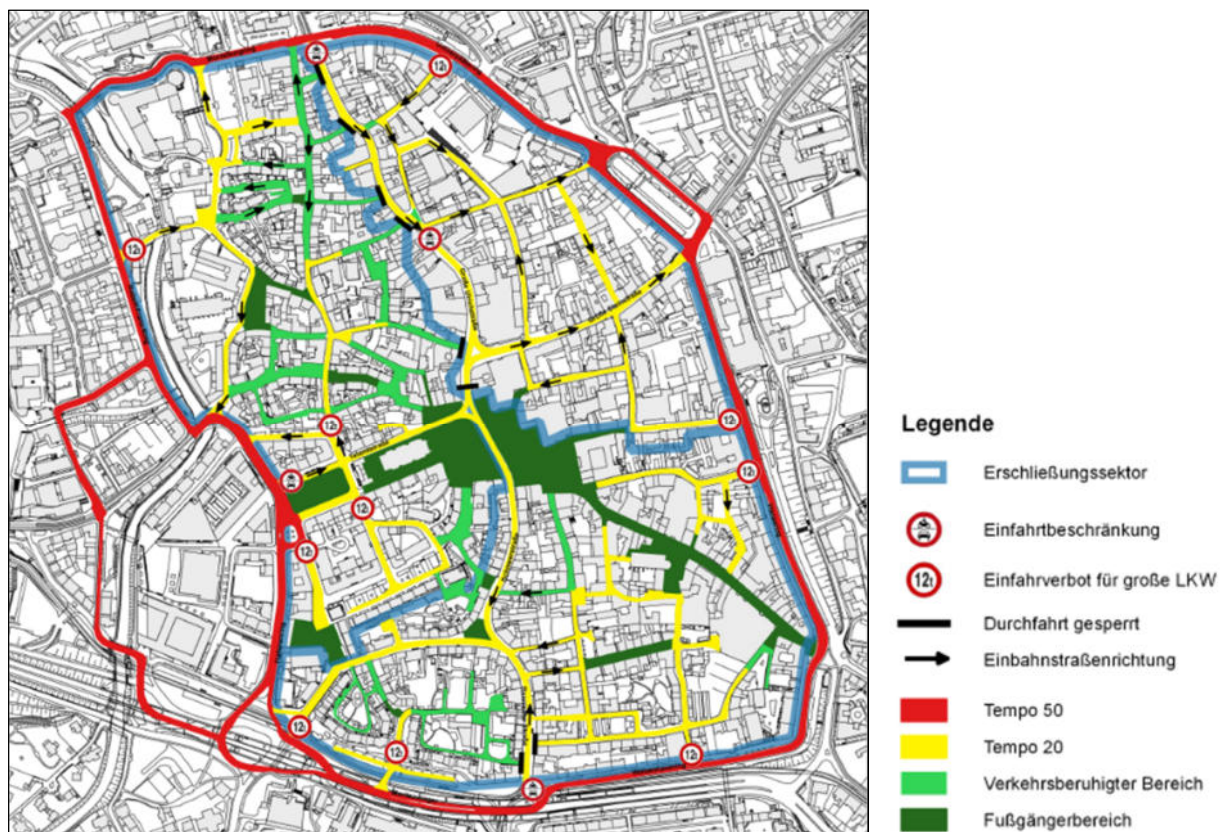


Abbildung 66: Verkehrsorganisation Altstadt
Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale) FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung

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

Grünflächen:

Auf Grund der dichten historischen Überbauung der Altstadt ist der Anteil an öffentlichen Grünflächen insgesamt gering. In der strukturell stark versiegelten Altstadt begleiten Freiraumelemente, wie Bäume, Begrünungen von Innenhöfen und Plätzen, Dach- und Fassadenbegrünungen die zeitgemäße bauliche Entwicklung und wirken sich positiv auf das Stadtklima und die Aufenthaltsqualität aus. Prägend für das Gebiet ist der Altstadtring, der die historische Altstadt umgrenzt und ein vielfältiges Spektrum an Grün- und Freiräumen umfasst (alleeartige Baumpflanzungen z. B. am Universitätsring und Vorgärten am Robert-Franz-Ring). Der grüne Altstadtring ist ein bedeutendes Gliederungselement zwischen Innenstadt und Altstadt, er stellt funktional die Eingangszone für die historische Altstadt dar, dient auch der Verbesserung des Stadtklimas und der CO₂-Kompensation. Die Gestaltung des Altstadtringes als attraktiven Aufenthaltsraum bildete daher den Schwerpunkt bei Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Grünraumes. Der Hansering wurde als städtische Promenade gestaltet. Weiterhin wurden in den letzten Jahren mit der Umgestaltung der Freiflächen am Universitätsring und am südlichen Mühlgraben weitere wesentliche Abschnitte fertiggestellt. Die Neuanlage von großen Grünflächen und der Wunsch nach Baumpflanzungen stellen häufig einen Konflikt mit den denkmalpflegerischen Zielen der „Steinernen Stadt“, den Auflagen der Archäologie zum Erhalt von Bodendenkmälen sowie den ständig wachsenden Platzansprüchen der Versorgungsträger dar. Da die städtischen Flächen begrenzt sind, kommt den privat betriebenen Spielangeboten und den grünen Innenhöfen sowie den halböffentlichen Flächen der Plattenbaugebiete eine Schlüsselrolle bei der Grüngestaltung für Bürgerinnen und Bürger bzw. der Anwohnerschaft zu. Derzeit gibt es im Geltungsbereich der Sanierungssatzung einen städtischen Spielplatz am Schülershof.

Am 25.01.2023 hat der Stadtrat das Grün- und Freiraumkonzept Altstadt das als Handlungsgrundlage für die Freiraumentwicklung im Halleschen Stadtkern beschlossen (Beschluss-Nr. VII/2022/04461). Ausgehend davon sollen für die kommenden Jahre auch verstärkt Zielsetzungen zur Klimaanpassung und ökologischer Aufwertung (Entsiegelung von befestigten Flächen, Verschattung von Aufenthaltsbereichen, mikroklimatische Verbesserung, Erhaltung und Erweiterung von Grünflächen, etc.) berücksichtigt werden. In den Teilbereichen A und B, für die der Zeitraum der Sanierungsmaßnahme verlängert werden soll, sind folgende grünplanerische und Aufwertungsmaßnahmen zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung geplant:

- Moritzburgring (Freiflächengestaltung)
- Joliot-Curie-Platz (Freiflächengestaltung Parkanlage)
- Domplatz (Freiflächengestaltung)
- Leipziger Straße (Freiflächengestaltung im Bereich an der Ulrichskirche)
- Stadtpark (Sanierung Stützmauer, Freiflächengestaltung 5. BA)
- Hallorenring (Oberflächenertüchtigung und Straßenbegleitgrün)
- Waisenhausring (Geh- und Radweg, Grünflächenerweiterung)

Damit können wichtige Einzelmaßnahmen des Begrünungskonzeptes Altstadt realisiert werden. Die Maßnahmen am Waisenhausring, Hallorenring und Moritzburgring dienen dem Sanierungsziel der Gestaltung des Altstadtringes als attraktiver Aufenthaltsraum. In der verdichteten Baustruktur der Altstadt soll die Überwärmung der stark versiegelten Flächen abgemindert und somit auch ein Beitrag zur Klimaanpassung erreicht werden. Gleichzeitig kann auch die Aufenthalts- und Lebensqualität langfristig gesichert und erhöht werden.

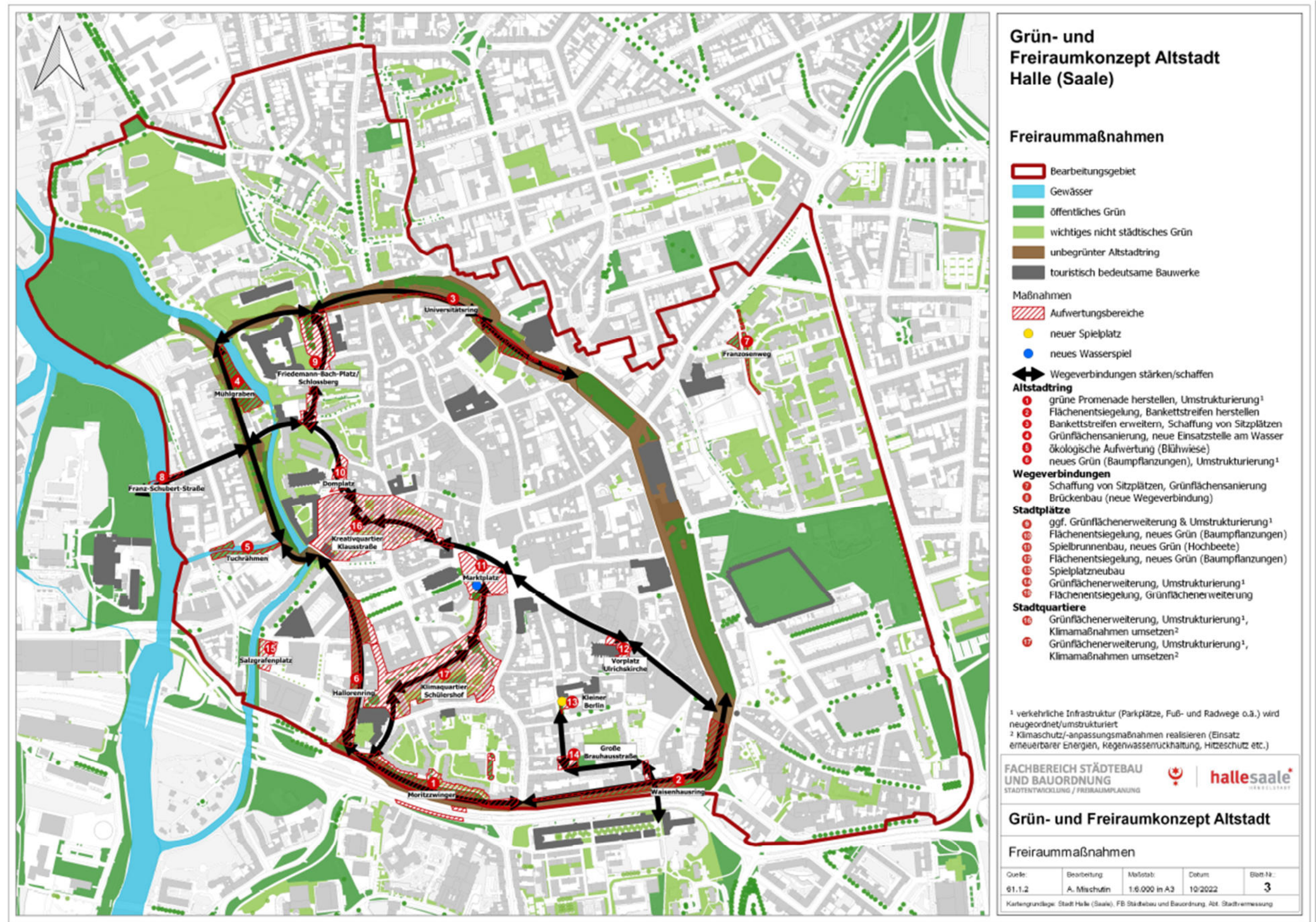


Abbildung 67: Karte zu Freiraummaßnahmen zum Grün- und Freiraumkonzept Altstadt, veröffentlicht am 25.01.2023

Beispiel Promenade Hansering

Der Hansering ist Teil des Altstadttringes, der entlang der ehemaligen mittelalterlichen Befestigungen die Altstadt umgibt, und wurde ab ca. 1870 angelegt.



Abbildung 69: Lageplan – Promenade Hansering. Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale) FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung



Abbildung 70: Promenade Hansering (2020)

Zu Fuß Gehende sowie Rad und Auto Fahrende können ein großzügig gestaltetes und zusammenhängendes Stück des Altstadttringes erleben. In die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen flossen ca. 4,6 Mio. € aus dem Förderprogramm Stadtsanierung.



Abbildung 68: Hansering in den 1970er Jahren

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Tiefgarage wurde die Promenade 2004 umfassend umgestaltet. Der Gehweg und die Sockelmauer aus Sandstein wurden erneuert. Die von stattlichen Linden bewachsene Promenade zwischen Leipziger Turm und historischem Postamt wurde zu einer schönen Flaniermeile umgestaltet. Freistehende Bänke laden zum Verweilen ein. Im Norden und Süden finden sich Beete mit farbenfrohem Blumenflor. Diese werden im Frühjahr durch Frühblüher im von prächtigen Bäumen überstellten Rasenhang farblich unterstützt. Zudem wurde straßenbegleitend eine neue Lindenreihe gepflanzt und ein neuer Fahrradweg angelegt. Nach Süden ergibt sich der Blickbezug zu dem einzigen von der mittelalterlichen Stadtbefestigung noch erhaltenen Wachturm, dem Leipziger Turm.

Die nach einem künstlerischen Ideenwettbewerb farblich neu gestaltete Skulptur „Flamme der Revolution“, ein Relikt des ehemaligen sozialistischen Versammlungsplatzes, und das Wasserspiel auf dem Dach der Tiefgarage bilden den Blickfang im Norden. Trotz des relativ starken Verkehrsaufkommens der Straße, ist in diesem Abschnitt des Altstadttringes mit dem großen Grünanteil, gerahmt von imposanten gründerzeitlichen Bauten, eine besondere Aufenthaltsqualität entstanden.

Beispiel Uferpromenade Mühlgraben (zwischen Klausbrücke und Mühlpforte)



Abbildung 71: Lageplan Grüner Altstadt Mühlgraben Südteil, bbz landschaftsarchitekten



Abbildung 72: Mühlgraben (2017)

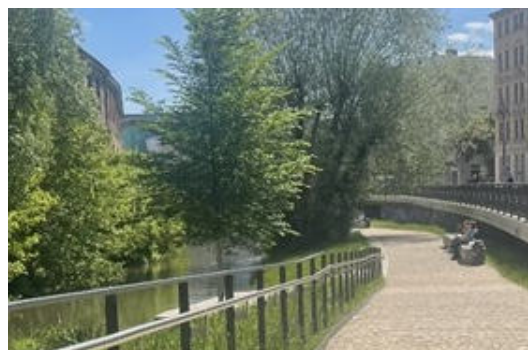


Abbildung 73: Mühlgraben (2026)

Die Weiterführung der Gestaltung des Altstadttringes als attraktiver Aufenthaltsraum war und ist ein Schwerpunktthema bei den grünplanerischen Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“. Unterhalb des Robert-Franz-Rings wurde zwischen Klausbrücke und Mühlpforte eine Uferpromenade am Westufer des Mühlgrabens eingerichtet

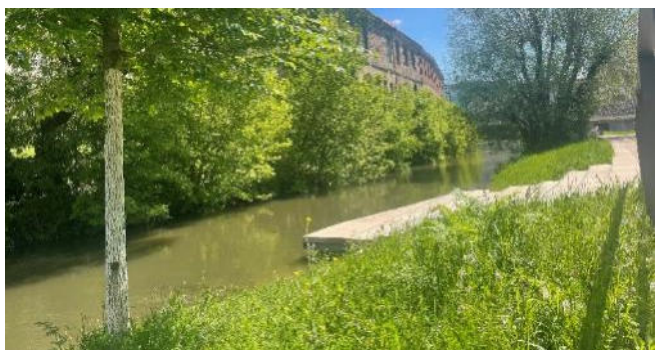
Die neue Promenade dient nicht nur der Erschließung des Mühlgrabens und der Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten, sie ermöglicht auch einen neuen Blick auf die historische Altstadt kante mit ihren prägenden Bauten. Dazu zählen die Moritzburg und die Neue Residenz, in der im 16. Jahrhundert Kardinal Albrecht residierte, sowie der Dom, welcher im Jahr 1523 geweiht wurde. Die dreischiffige turmlose Hallenkirche ist mit ihrem weithin sichtbaren Giebelkranz die größte Kirche der halleschen Altstadt.

Die Stadtverwaltung hatte zur Gestaltung der Uferpromenade einen Wettbewerb mit zehn Büros durchgeführt. Das Berliner Büro bbz landschaftsarchitekten berlin gmbh hatte diesen gewonnen.

Entstanden ist im Ergebnis ein 3,00 m breiter Uferweg aus Granit-Kleinsteinpflaster entlang des Mühlgrabens mit zwei Sitzplätzen und einer Ufertreppe als Ein- und Ausstiegsstelle für Kanus. Von Norden her wird der Zugang über eine barrierefreie Rampe und von Süden her über eine Betontreppe zur Uferpromenade gewährleistet.

Mit der Ufergestaltung entstand ein altstadtnaher, sehr attraktiver Erholungsraum, der gleichsam eine Verbesserung des Naherholungs- und des touristischen Angebotes ermöglicht.

Die Maßnahme wurde über das Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren unterstützt/gefördert. Insgesamt beliefen sich die Kosten für das Projekt auf ca. 560.000 €.



Straßen und Plätze:

Die Sanierung von Straßen und Plätzen war und ist ein wichtiger Bestandteil der Durchführung der Sanierungsmaßnahme. Im öffentlichen Straßenraum wurden über 60 % der Straßen grundhaft ausgebaut und saniert, wobei der Schwerpunkt auf den Hauptgeschäftsstraßen und den zentralen Plätzen lag. Dabei wurde auf eine hochwertige Gestaltung mit Natursteinmaterialien im Gehwegbereich und qualitativvolles Stadtmobiliar mit einheitlicher Formensprache und Farbgebung (z. B. Bänke mit Holzauflagen, Fahrradständer aus gebogenem Edelstahl) geachtet.



Abbildung 74: Hallmarkt (2020), Marktplatz von oben (2020) und Ausbau der Großen Ulrichstraße (v. l. n. r.)

Grundlage für die Gestaltung der Straßen und Plätze im Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ ist der Beschluss des Stadtrates 96/I-23/430 über die Gestaltungsgrundsätze für den öffentlichen Raum des Sanierungsgebietes vom 18.09.1996. Daran soll auch für die noch anstehenden Vorhaben festgehalten werden. Die Aufbereitung und Wiederverwendung von vorhandenem historischem Material hat sich als technisch nicht geeignet und kostenintensiv herausgestellt und wurde deshalb nur an besonderen historischen Orten (z.B. vor dem Händelhaus) praktiziert. Hauptsächlich wurde hochwertiges neues Material eingesetzt, das auch gut begehbare Oberflächen garantiert. Bei der Erneuerung der Verkehrsflächen und Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten wurden die Belange von SeniorInnen und mobilitätseingeschränkten Mitmenschen ausdrücklich beachtet.

Die koordinierte Planung und Ausführung mit den Versorgungsträgern sind inzwischen zur Selbstverständlichkeit geworden. Die technische Infrastruktur der Ver- und Entsorgungssysteme wurde erneuert, wobei das Fernwärmenetz erweitert und auch die Nutzung weiterer alternativer Energieträger (Photovoltaikanlagen, Blockheizkraftwerke) ausgebaut wurde.

Im Vordergrund der bisherigen Sanierung des öffentlichen Raumes standen die Plätze, Fußgängerzonen und Hauptstraßen der Altstadt wie Marktplatz, Hallmarkt, Alter Markt, Leipziger Straße, östliche Sternstraße, Kleine Ulrichstraße, Schmeerstraße, Rannische Straße, Große Ulrichstraße und Große Steinstraße. Wesentliche Sanierungsvorhaben wie z.B. die Rannische Straße/ Schmeerstraße, die Umgestaltung des Marktplatzes, die Große Ulrichstraße und die Große Steinstraße wurden gemeinsam mit der Halleschen Verkehrs AG durchgeführt, die für ihre Baumaßnahmen Fördermittel aus der ÖPNV-Förderung zum Einsatz bringen konnte. Durch den zusätzlichen Einsatz von Mitteln aus sanierungsbedingten Einnahmen wurde eine hochwertige Oberflächengestaltung mit Nebenanlagen in Naturstein ermöglicht.

Für eine gute Atmosphäre ist die Aufenthaltsqualität der Altstadtplätze von großer Bedeutung. Attraktive Sitzmöglichkeiten und die vielen kleinen Brunnen tragen dazu bei. Auch die Freisitze gastronomischer Einrichtungen im öffentlichen Raum spielen dabei eine große Rolle. Die Kneipenmeilen Kleine Ulrichstraße und Sternstraße, die als Fußgängerzone umgestaltet wurden, haben sich mit ihren kleinen Geschäften und zahlreichen Cafés, Bars und Restaurants in den letzten Jahren zu lebendigen Flanier- und Erlebnismeylen der Altstadt entwickelt.

Beispiel Sternstraße - Kneipenmeile in der südlichen Altstadt

Der nach dem ehemaligen Gasthof "Zum goldenen Stern" benannte Straßenzug zwischen Kleinem Berlin und Kleiner Brauhausstraße, entstand 1890 als neue Wohnstraße. Die Sternstraße ist eins der eindrucksvollsten gründerzeitlichen Straßenbilder Halles mit lückenlos erhaltenen, reich gestalteten vierstöckigen Mietshäusern. Die reich verzierten gründerzeitlichen Gebäude wurden im Rahmen der Altstadtsanierung seit 1995 vollständig saniert.



Abbildung 75: Lageplan zur Sternstraße
Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale) FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung

In den Erdgeschosszonen eröffneten verschiedene Kneipen und Gaststätten, die sich im Jahr 2000 zu einer Initiative „Kneipenmeile Sternstraße“ zusammenschlossen und mit einer intensiven Bestuhlung des Straßenraumes die Sternstraße im Sommer zu einer viel besuchten Attraktion machten. Die Sternstraße wurde durch die Ausweisung als Fußgängerzone aus dem übrigen Straßennetz herausgelöst und erhielt damit insbesondere in Bezug auf die bevorrechtigte Nutzung durch Fußgänger eine grundsätzlich andere Bedeutung im Straßennetz der südlichen Altstadt. Diese Tatsache war Ausgangspunkt dafür, auch in der Gestaltung von der ansonsten in den gründerzeitlichen Straßenräumen üblichen Dreigliedrigkeit Gehweg – Fahrbahn – Gehweg abzuweichen.

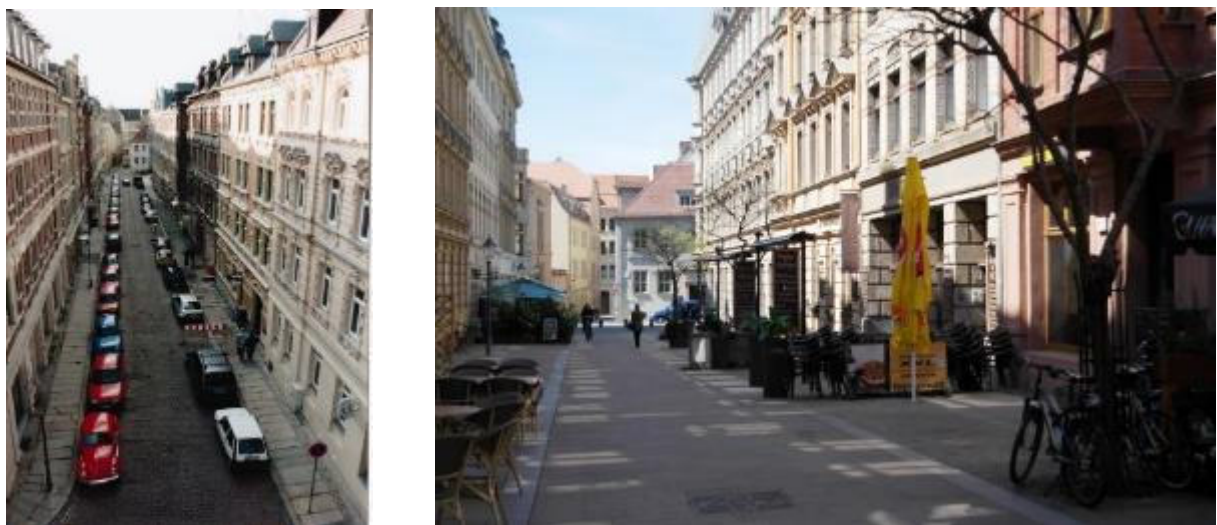


Abbildung 76: Sternstraße vor und nach der Sanierung (v. l. n. r.)

Mit der Straßensanierung wurde ein durchgängiger Plattenbelag aus graugelbem Granit in unterschiedlichen Größen realisiert. Die Gliederung der Straße bilden 2 breitere und 2 schmalere Plattenstreifen aus hellgrauem Granit, die in Längsrichtung verlegt wurden. Versenkbare Poller sichern das Vorrecht der Fußgänger und ermöglichen gleichzeitig die Zufahrt der Anwohnenden und die Belieferung der Gaststätten. Kleinkronige Bäume auf der besonnten Nordseite beleben das Straßenbild gemeinsam mit den Außensitzen der vielen Cafés und Gaststätten. In den Sommermonaten beginnt hier das Leben am Abend auf den Freisitzen vor den Kneipen und Restaurants.

Der Robert-Franz-Ring wurde im Rahmen der Fluthilfemaßnahmen saniert, die nördliche Barfüßerstraße wurde saniert und die Gehwege in der Kleinen Steinstraße wurden fertig gestellt.

In den Bereichen der Aufhebung des Sanierungsgebietes Nr. 1 „Historischer Altstadt kern“ (Teilgebiete 1, 2, 3 und 4 siehe Übersichtskarte S.63) ist das Sanierungsziel zur Umgestaltung und Sanierung des öffentlichen Raumes größtenteils erreicht und abgeschlossen.

Die künftigen Handlungsschwerpunkte liegen auch weiterhin in der Stärkung und dem Ausbau wichtiger räumlicher Verbindungen innerhalb der Altstadt sowie der touristisch bedeutsamen Wege. Mit Stadtratsbeschluss Beschluss-Nr. VII/2020/01362 vom 30.09.2020 zur Verlängerung der Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme bis zum 31.12.206 wurden Maßnahmen beschlossen, die noch im öffentlichen Raum durchzuführen sind. Es zeichnet sich aber ab, dass innerhalb dieser Frist nicht alle Maßnahmen umgesetzt werden können. Gründe für die Verzögerung sind u.a. die Corona-Pandemie (eingeschränkte Planungs- und Beteiligungsprozesse: Abstimmungen konnten zeitweise nicht in Präsenz stattfinden, digitale Formate wurden zwar eingeführt, aber oft erst mit Verzögerung und eingeschränkter Effizienz, Bauvorhaben litten unter Liefer- und Personalengpässen, veränderte Prioritäten innerhalb der Verwaltung), Schwierigkeiten bei dem politischen Willensbildungsprozess (u.a. beim Baubeschluss Rathausstraße und beim Variantenbeschluss Hallorenring), knappe Personalkapazität der Stadtverwaltung, Kommunale Wärmeplanung (dadurch entstanden neue Anforderungen und Prioritätensetzungen, Abstimmungen mit den Stadtwerken wurden und sind notwendig).

Somit besteht in den Teilgebieten A und B (siehe Übersichtskarte S.63) Sanierungsbedarf für weitere funktional und gestalterisch bedeutende Bereiche des öffentlichen Raums. Daher soll in diesen Teilgebieten das förmliche Sanierungsverfahren weitergeführt werden.

In Planung befinden die Straßenraumsanierungen der Gustav-Anlauf-Straße einschließlich des Großen und Kleinen Sandbergs, die Große und Kleine Klausstraße, der Graseweg, die Salzstraße, die Flutgasse und die nördliche Oleariusstraße.

In der Rathausstraße haben bereits Umbaumaßnahmen der Versorgungsträger begonnen. In Anschluss daran soll hier der grundhafte Ausbau erfolgen. Die Rathausstraße stellt die Hauptwegeverbindung zwischen dem Parkhaus Hansering dem Marktplatz dar.

Darüber hinaus sollen bis 2030 die unter „Grünflächen“ genannten grünplanerischen und Aufwertungsmaßnahmen (in den Bereichen Moritzburgring, Joliot-Curie-Platz, Domplatz, Leipziger Straße, Stadtpark, Hallorenring, Waisenhausring) umgesetzt werden.

Die Herstellung dieser öffentlichen Flächen ist nicht nur zur Erfüllung des Sanierungsziels zur Umgestaltung und Sanierung des öffentlichen Raumes, sondern auch zur Sicherung der anderen Sanierungsziele wichtig (lebendige Stadtmitte, touristische Attraktivität etc.).

Mit der Umsetzung dieser ausgewählten Maßnahmen werden wesentliche funktional und gestalterisch bedeutende Bereiche des öffentlichen Raums saniert sein.

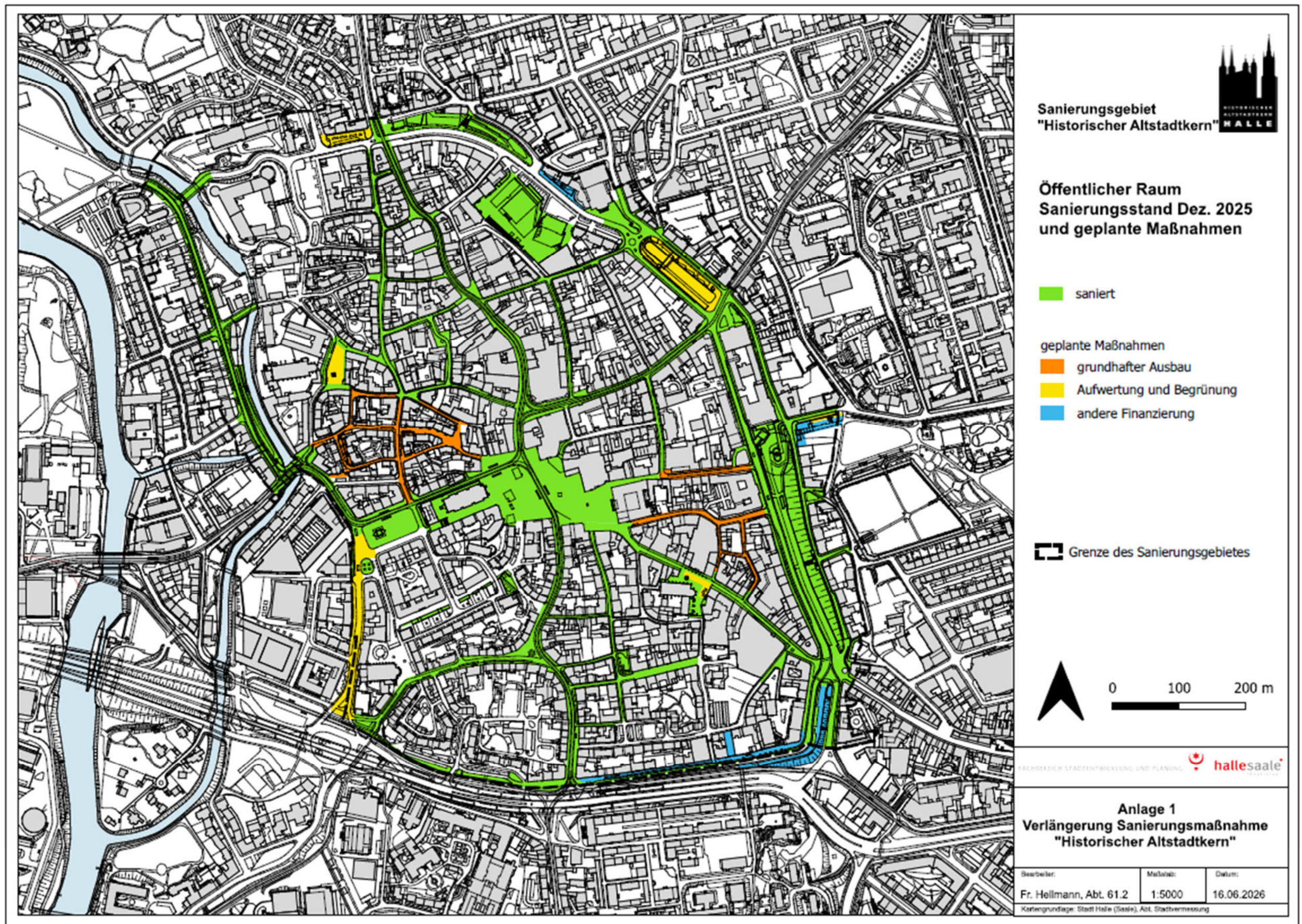


Abbildung 77: Karte zum Sanierungsstand Dezember 2025 im öffentlichen Raum und geplante Maßnahmen

Durch die Verlängerung der Durchführung der Sanierungsmaßnahme bis 31.12.2030 sollen noch wesentliche funktional und gestalterisch bedeutende Bereiche des öffentlichen Raums saniert und damit auch die Sanierungsziele im öffentlichen Raum vollständig umgesetzt werden.

Das Sanierungsziel zur Umgestaltung und Sanierung des öffentlichen Raumes ist bislang noch nicht vollständig erreicht. Noch gibt es in Teilbereichen des Sanierungsgebietes einige wichtige Straßen und Wegebeziehungen, die unsaniert sind und Mängel und Missstände aufweisen. Diese liegen in den Teilbereichen A und B, für die die Sanierungsmaßnahme deshalb verlängert werden soll. In den übrigen Bereichen ist dieses Sanierungsziel erreicht.

3.6 Beurteilung der städtebaulichen Sanierung

Die Stadt Halle (Saale) hat in den letzten 35 Jahren im Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ durch die finanzielle Unterstützung von Bund und Land im Rahmen verschiedener Förderprogramme zahlreiche Maßnahmen und Projekte realisiert. Infolgedessen konnten die Mängel und Missstände in der historischen Altstadt, die zu Beginn der Stadtsanierung in den Vorbereitenden Untersuchungen festgestellt wurden, behoben werden. Insgesamt wurden allein aus dem Förderprogramm Städtebauliche Sanierung- und Entwicklung ca. 90 Mio. € im Sanierungsgebiet eingesetzt, um zahlreiche Straßen und Gebäude zu sanieren sowie Quartiere und öffentliche Räume weiterzuentwickeln.

Die durchgeführten Maßnahmen haben zu einer deutlichen Verbesserung der Bau-, Wohn- und Lebensqualität geführt. Ein Großteil der Gebäude ist heute saniert und zahlreiche öffentliche Plätze, Straßen und Wege wurden grundhaft ausgebaut und neugestaltet. Es ist ein erhaltenswertes Gebiet mit einzigartigen und besonderen stadtgestalterischen Qualitäten entstanden.

Die in den 1990er Jahren festgelegten und 2013 im Integrierten Entwicklungskonzept Altstadt fortgeschriebenen Sanierungsziele

- zur Sanierung des historischen Baubestandes und zum Erhalt und zur Ergänzung des historischen Stadtgefüges,
- zur Qualifizierung von Handel, Dienstleistung und Tourismus
- zum Erhalt und zur Stärkung der Wohnfunktion
- zur Sicherung der Altstadt als Standort für Bildung, Kunst und Kultur und
- Entwicklung einer leistungsfähigen, im Wesen jedoch verkehrsberuhigten Altstadt

wurden vollständig erreicht.

Das Sanierungsziel zur Umgestaltung und Sanierung des öffentlichen Raumes ist bislang nicht vollständig erreicht. In Teilbereichen des Sanierungsgebietes sind noch Mängel und Missstände vorhanden, deren Beseitigung bis zum 31.12.2026 nicht möglich sind. Daher soll in das förmliche Sanierungsverfahren in den betreffenden Teilbereichen (Teilgebiete A und B – siehe Übersichtskarte S. 63) noch weitergeführt werden. Nach derzeitiger Einschätzung des Sanierungsfortschritts und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange soll die Durchführungsfrist für die von den Maßnahmen im öffentlichen Raum betroffenen Bereiche bis zum 31.12.2030 verlängert werden, um weitere wesentliche Vorhaben zur Erreichung der Sanierungsziele umzusetzen. Ohne eine Verlängerung der Durchführungsfrist würde die Erreichung der Sanierungsziele wesentlich erschwert.

Durch die Verlängerung der Durchführung der Sanierungsmaßnahme bis 31.12.2030 sollen noch wesentliche funktional und gestalterisch bedeutende Bereiche des öffentlichen Raums saniert und damit auch die Sanierungsmaßnahme auch im öffentlichen Raum vollständig umgesetzt werden.

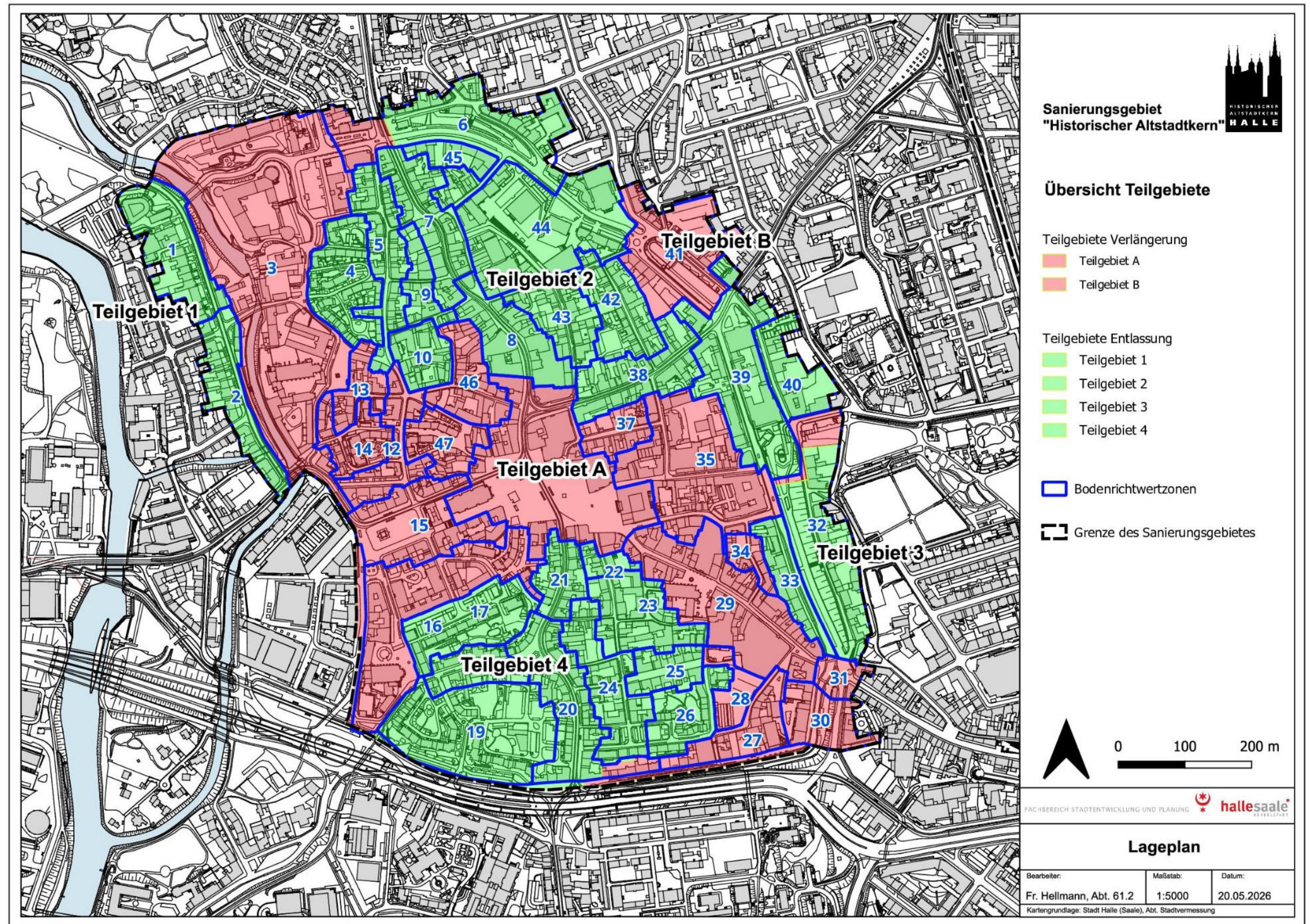


Abbildung 78: Übersichtskarte der Teilgebiete zur Verlängerung bzw. Teilaufhebung der Sanierungssatzung

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

3.7 Begründung der Teilaufhebung der Sanierungssatzung für die Teilgebiete 1, 2, 3 und 4 und der Verlängerung für die Teilgebiete A und B

Im Bereich der Teilgebiete 1, 2, 3 und 4 (siehe Übersichtskarte S. 63) ist auch das Sanierungsziel zur Umgestaltung und Sanierung des öffentlichen Raumes größtenteils erreicht und abgeschlossen.

Für die Teilgebiete 1, 2, 3 und 4 sind somit die städtebaulichen Missstände in allen über die Sanierungsziele definierten Handlungsschwerpunkten beseitigt, die Sanierungsziele sind im Wesentlichen erreicht.

Damit sind die Aufhebungsvoraussetzungen für diese Teile des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegeben. Aus rechtlicher Sicht ist entsprechend § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Dies ist hier der Fall. Die Sanierungssatzung muss folglich für diese Bereiche aufgehoben werden.

Nach der Aufhebung eines Sanierungsgebietes werden für die betroffenen Grundstücke Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB erhoben.

Mit Hilfe der seit 23.10.2020 rechtskräftigen Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets der „Erweiterten historischen Altstadt“ (Erhaltungssatzung Nr. 59) werden die positiven, mit hohem Einsatz von Fördermitteln und Privatinvestitionen erreichten Ergebnisse der Sanierungsmaßnahme „Historischer Altstadt kern“ bei der Aufwertung des Ortsbildes langfristig gesichert. Ebenfalls helfen die vorhandenen Entwicklungskonzepte, wie beispielsweise das „ISEK Halle 2025“ und das Integrierte Entwicklungskonzept Altstadt.



Abbildung 79: Schrägluftbild Zentrum der Stadt Halle (Saale) Panorama

3.8 Erweiterungsbereiche

3.8.1 Erweiterungsbereich Solbad Wittekind

Das ehemalige Solbad Wittekind liegt im Norden der Altstadt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bergzoo Halle und zur historischen Parkanlage Reichardts Garten. Die Gesamtanlage des Solbads ist ein herausragendes Denkmal und eine historisch einmalige Anlage, die eng mit der über Jahrhunderte herausragenden Bedeutung der Sole für die Stadt Halle verknüpft ist. Die Solbad Wittekind entstand 1846 auf dem Gelände des „Schmohlschen Gartens“. Das Gesellschaftshaus wurde 1855 erbaut, die Villa „Margarethe“ wurde 1876 als Logierhaus für Badegäste errichtet. Unter Leitung des haleschen Stadtbaurates Wilhelm Jost wurden 1923 bis 1925 ein neues halbkreisförmiges Badehaus, ein Verwaltungshaus sowie die ebenfalls halbkreisförmige Kolonnade mit Musikpavillon errichtet.

Nach über 125 Jahren wurde das Bad 1977 geschlossen, wobei in einigen Teilen der Anlage noch bis ca. 1990 Behandlungen durchgeführt wurden. Seitdem verschlechterte sich der Bauzustand des Ensembles zusehends, ohne dass ein Nutzer- bzw. Betreiberkonzept Grundlage für eine perspektivische Sicherung und Sanierung der Anlage sein konnte.



Abbildung 80: Sicherungsmaßnahmen am Gesellschaftshaus (Bild links) und Badehaus vor der Sanierung (Bild Mitte/Rechts)

Mit Stadtratsbeschluss vom 21.08.2002 wurde das Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ um den Bereich des „Solbad Wittekind“ erweitert (rechtskräftig mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 02.10.2002). Hintergründe für die Verknüpfung mit dem bestehenden Sanierungsgebiet waren neben der effektiven Bearbeitungsmöglichkeit in den vorhandenen Strukturen auch die enge Verbindung zwischen der historischen Altstadt und dem Erholungsgebiet Wittekind, dass viele Jahre für das Bürgertum der Stadt Kurort und Ausflugsziel war.

Ziele und Zwecke der Sanierung waren der Erhalt und die Wiederbelebung der bedeutenden historischen und stadtbildprägenden Anlage. Dabei ging es sowohl um die Sanierung der typischen baulichen Strukturen als auch um die Verbesserung der Freiraumqualität des Gartendenkmals. Die Sanierungsziele gingen auch mit den geplanten Nutzungen als Kindermuseum und Naturheilzentrum auf die Gemeinnützigkeit und die Tradition als Kurklinik ein. Mit der Insolvenz der Solbad Wittekind gGmbH und der Auflösung des Erbbaurechtsvertrages fielen der Investor und die Nutzer des Solbads weg.

Am 21.11.2012 beschloss der Stadtrat die 1. Änderung dieser Satzung. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 19.12.2012 wurde die 1. Änderung der Satzung über die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Historischer Altstadt kern" Halle (Saale) um den Bereich "Solbad Wittekind" rechtsverbindlich. Mit der Änderung der Sanierungsziele konnten weitere wirtschaftlich tragfähige Nutzungen umgesetzt werden. Neben Wohnungen befinden sich auf dem Gelände heute das Therapiezentrum Wittekind, mehrere Praxen und eine Kindertagesstätte.

Die damit beschlossenen Sanierungsziele

- Entwicklung neuer, nachhaltiger und wirtschaftlich tragfähiger Nutzungen für alle historischen Bestandsgebäude unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange
- Erhalt, Sicherung und Pflege des historischen Ortsbildes unter Wahrung seiner Bedeutung als Kulturdenkmal und Gartendenkmal
- Behutsame Ergänzung durch Neubebauung unter Berücksichtigung und Wahrung der typischen baulichen Strukturen
- Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- stärkere Betonung der raumbildenden und prägenden Elemente
- Wiederherstellung der historischen Raumachsen
- Sicherung, Modernisierung und Ausbau der technischen Infrastruktur (Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation, Abwasser- und Abfallentsorgung)

waren 2020 erreicht. Eine Verlängerung über die durch den Gesetzgeber im Jahr 2007 eingeführte zeitliche Befristung hinaus ist nicht erfolgt.



Abbildung 81: Badehaus und Gesellschaftshaus nach der Sanierung (2020)

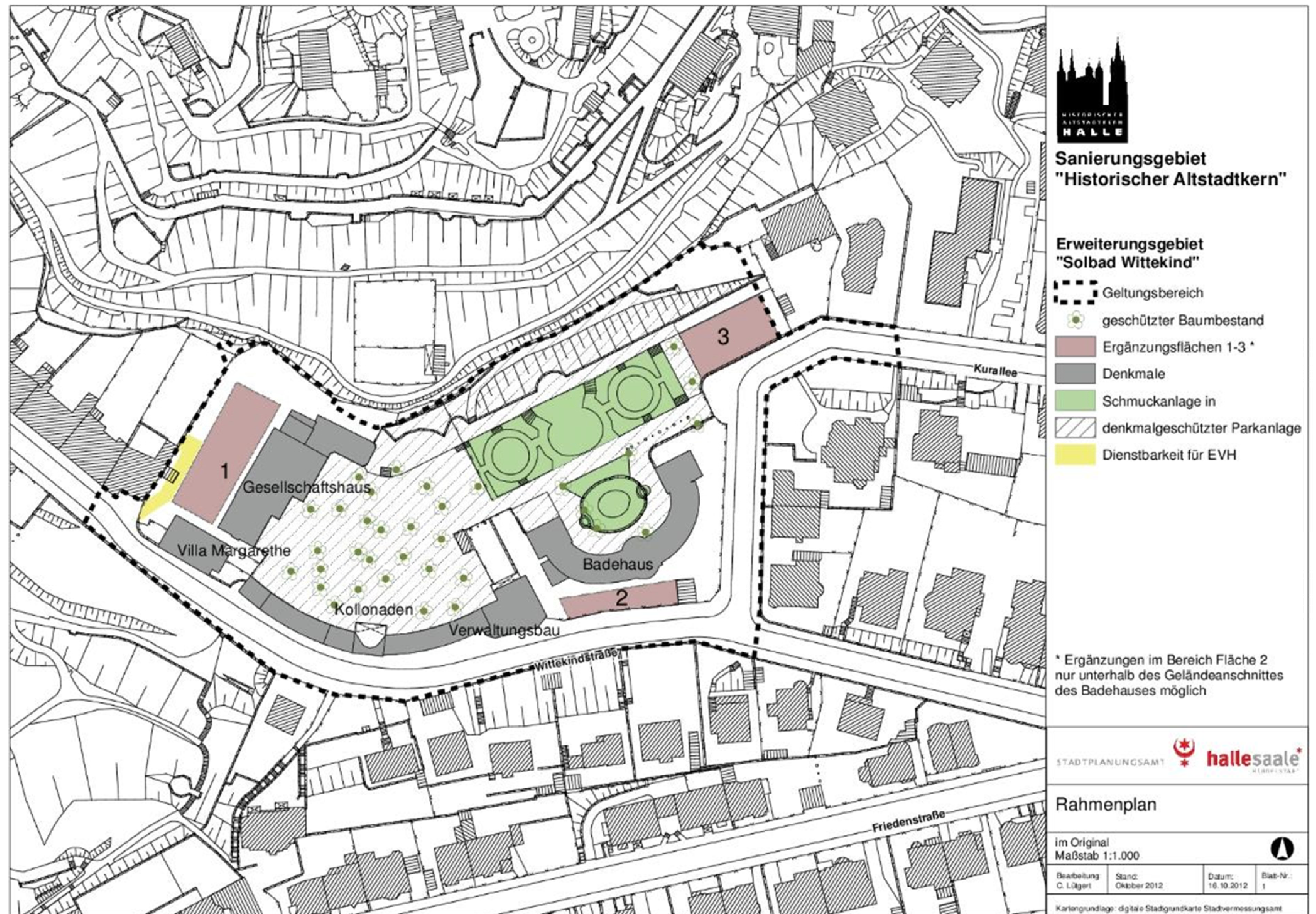


Abbildung 82. Rahmenplan zum Erweiterungsbereich Solbad Wittekinde – Veröffentlichung 19.12.2012

3.8.2 Erweiterungsbereich „Königliches Pädagogium“ in den Franckeschen Stiftungen

Die 1695 von August Hermann Francke gegründeten Franckeschen Stiftungen grenzen südlich an den historischen Altstadt kern an.

Die Gebäude des ehemaligen „Königlichen Pädagogiums“ sind unterschiedlichen Entstehungszeiträumen zuzuordnen. Aus dem frühen 18. Jh. stammt der ca. 50 m lange in Ost-West-Richtung angelegte viergeschossige Fachwerkbau der ehemaligen Bildungs- und Erziehungseinrichtung für Knaben aus dem Adel und dem Bürgertum. Das noch in seiner Ursprungsstruktur überlieferte Gebäude war aufgrund seines desolaten Bauzustands jahrelang ungenutzt gewesen. Der Klinkerbau, der den Lindenhof an der Ostseite begrenzt, stammt aus der Mitte des 19. Jahrhunderts.

Die Gebäude einschließlich der umgebenden Freiflächen und Erschließungswege befanden sich aufgrund von mangelnder Instandhaltung, langfristigem Leerstand und daraus entstandenen Schäden an der gesamten Bausubstanz überwiegend und offensichtlich in einem baulich sehr schlechten Zustand. Sowohl das Gebäude des ehemaligen „Königlichen Pädagogiums“ als auch auf die unmittelbar umgebenden Flächen wiesen substanzielle und funktionale Mängel auf und stellten einem städtebaulichen Missstand im Sinne des § 136 (2) Nr.1 und 2 BauGB dar.



Abbildung 83: Ruine des Königlichen Pädagogiums (2005) und Blick aus Richtung B80 (v. l. n. r.)

Mit dem Beschluss Nr. III/2002/02583 vom 21.08.2002 hat der Stadtrat die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Historischer Altstadt kern“ Halle (Saale) um den Bereich des Königlichen Pädagogiums in den Franckeschen Stiftungen befürwortet und die Stadtverwaltung beauftragt, die Möglichkeiten der Programmaufnahme zu prüfen und alle erforderlichen rechtlichen Schritte zur Gebietserweiterung einzuleiten.

Vorrangiges Ziel der Sanierung war der Erhalt und die Erneuerung des denkmalgeschützten baulichen Bestands und dessen Ergänzung. Nachhaltige Nutzungen des Gemeinbedarfs sollen sich etablieren und zur Erfüllung des satzungsgemäßen Auftrags der Franckeschen Stiftungen (kulturelle, wissenschaftliche, pädagogische und soziale Aufgaben) beitragen.

Hier befinden sich heute die Reformschule Maria Montessori und das Haus der Generationen.

Verschiedene Maßnahmen wurden umgesetzt und durch Fördermitteleinsatz unterstützt.

Die Sanierungsziele

- Der historische Gebäudebestand im Gebiet soll unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen erhalten, ergänzt und erneuert werden.
- Die Nutzungen sollen im Einklang mit der historischen Bedeutung und den konzeptionellen Gedanken der „Franckesche Stiftungen“ stehen.
- Der vorhandene Tunnel als wichtige Fuß- und Radwegverbindung zwischen den Franckeschen Stiftungen und der Altstadt soll erhalten und umgestaltet werden.
- Die Grün- und Freiflächen im Erweiterungsgebiet sollen geordnet und im Zusammenhang mit ihrer jeweiligen Nutzung neugestaltet werden.
- Für die an die Franckestraße direkt angrenzenden Flächen sind Lärmschutzerfordernisse entsprechend der jeweiligen Nutzung zu prüfen und die gegebenenfalls erforderlichen Schutzmaßnahmen sind umzusetzen

waren 2020 erreicht. Eine Verlängerung über die durch den Gesetzgeber im Jahr 2007 eingeführte zeitliche Befristung hinaus ist nicht erfolgt.



Abbildung 84: Königliches Pädagogium: Blick vom Lindenhof und Blick aus Richtung B80 (v. l. n. r.)



Abbildung 85: Königliches Pädagogium mit Freibereich

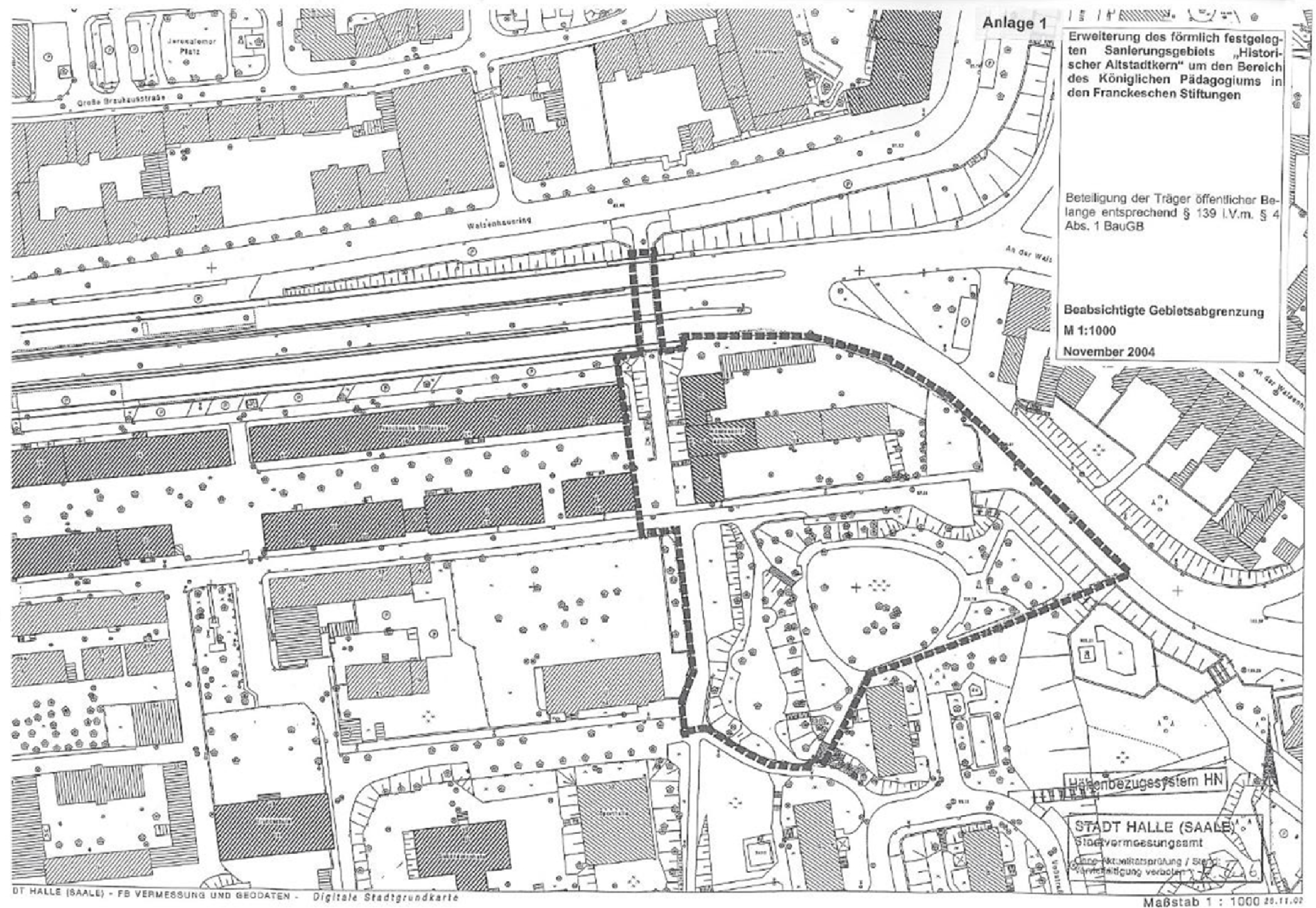


Abbildung 86: Übersichtkarte zum Erweiterungsgebiet „Königliches Pädagogium“

4. Städtebauförderung im Sanierungsgebiet

Seit Beginn der Städtebauförderung im Jahre 1990 stehen der Stadt Halle jährlich Fördermittel zur Verfügung. Bis Ende 2025 (Stand 31.12.2025) flossen in das Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt-kern“ insgesamt ca. 155 Mio. €. Die Fördermittel für das Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt-kern“ teilen sich auf in die Förderprogramme „Städtebauliche Sanierung“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Dabei entfallen auf das Förderprogramm „Städtebauliche Sanierung“ ca. 89,2 Mio. € und auf das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ca. 69,7 Mio. €. Zusätzlich kommen weitere finanzielle Mittel aus anderen Förderprogrammen, wie beispielsweise „Aktive Stadt- und Ortsteilzei-ten“ hinzu.

Über das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ erhält die Stadt Halle derzeit noch För-dermittel. Wohingegen beim Förderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaß-nahme“ nach dem Programmjahr 2010 keine Bewilligungen mehr erteilt wurde.

Mit Hilfe der Städtebauförderung sollten die festgelegten Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Histo-rischer Altstadt-kern“ erreicht und die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Altstadt und somit die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und -attraktivität sowie die Funktionalität des Altstadt-kerns um-gesetzt werden.

In den Anfangsjahren, etwa bis 1994, lag der Förderschwerpunkt bei den Maßnahmen der Vorberei-tung (Vorbereitende Untersuchungen, städtebauliche Planungen, Voruntersuchungen von Baumaß-nahmen) und bei den zu der Zeit dringend erforderlich gewesenenen Sicherungsmaßnahmen.

In den darauffolgenden Jahren hat sich der Aufgaben- bzw. Sanierungsschwerpunkt auf die von der Stadt durchzuführenden Ordnungsmaßnahmen (Erschließung von Straßen, Wegen und Plätze, Be-leuchtungsanlagen usw.) verlagert.

Die Unterstützung von privaten und kommunalen Hochbaumaßnahmen waren durchweg ein wichtiger Beitrag zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände, aber auch zur Revitalisierung (u.a. durch Be-seitigung von Leerständen) der historischen Altstadt.

Die seit über 30 Jahren durchgeführte Altstadtsanierung ist eine Erfolgsgeschichte der Stadt Halle (Saale). Sie hat wesentlich dazu beigetragen, die Identifikation der Bevölkerung mit „ihrer Altstadt“ zu erhöhen.

Aufgrund der Verlängerung des Durchführungszeitraumes der Sanierungsmaßnahme „Historischer Alt-stadt-kern“ für die Teilgebiete A und B bis Ende 2030, können die noch vorhandenen Missstände im öffentlichen Raum beseitigt werden.

In den folgenden Kapiteln werden die Ausgaben und Einnahmen für die Gesamtmaßnahme „Hitori-scher Altstadt-kern“ Halle (Saale) detailliert dargestellt und beschrieben.

4.1 Ausgaben

Die Ausgaben der Sanierungsmaßnahmen wurden in 4 verschiedene Ausgabengruppen unterteilt:

- Maßnahmen der Vorbereitung
- Ordnungsmaßnahmen
- Baumaßnahmen und
- Sonstige Maßnahmen

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ und zur Aufwertung der Altstadt wurden im Zeitraum von 1991 bis Ende 2025 insgesamt ca. 89,2 Mio. € investiert.

Die Gesamtausgaben teilen sich wie folgt auf:

Tabelle 1: Ausgaben nach Konten Hauptgruppen

Ausgaben	Ausgaben in €
Vorbereitenden Maßnahmen	12.963.265,44
Ordnungsmaßnahmen	35.981.636,71
Baumaßnahmen	40.228.128,73
Sonstige Maßnahmen	57.374,46 €
<u>Gesamt:</u>	<u>89.230.405,34</u>

Die Fördermittel wurden vorrangig für den Bau und die Instandsetzung von Erschließungsanlagen wie beispielsweise Wege, Plätze und Straßen sowie Straßenbeleuchtung, aber auch für Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von privaten und gemeindeeigenen Gebäuden eingesetzt.

Die Kostenverteilung ist ausgewogen. Die Anteile der Ordnungs- und Baumaßnahmen sind annähernd gleich und die Kosten für die Maßnahmen der Vorbereitung sind mit ca. 15% ebenfalls angemessen.

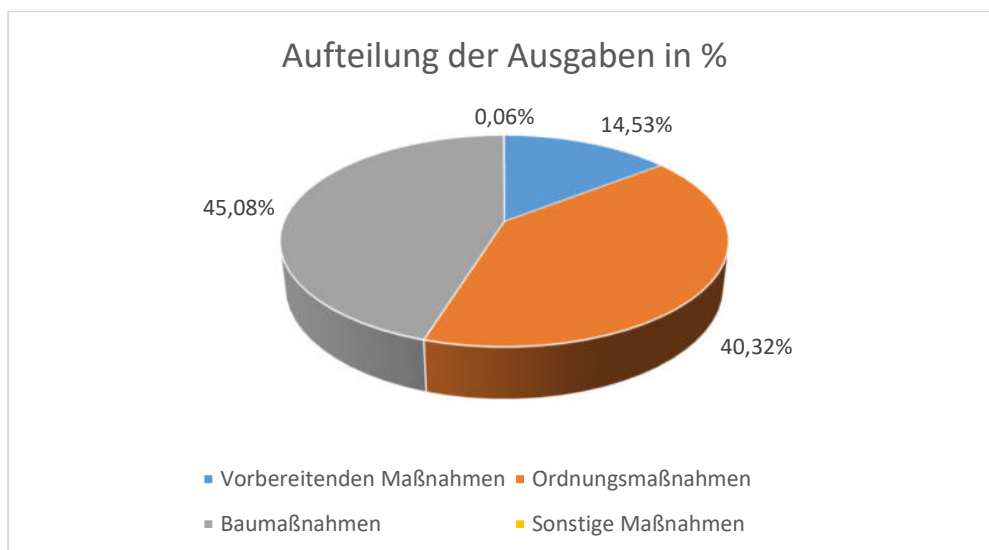


Abbildung 87: Diagramm zur Aufteilung der Ausgaben

4.1.1 Maßnahmen der Vorbereitung

Die Stadt Halle hat im Juli 1990 den Beschluss zu den vorbereitenden Untersuchungen des Sanierungsgebietes „Historischer Altstadt kern“ gefasst und in den darauffolgenden 4 Jahren durchgeführt. Diese vorbereitenden Untersuchungen wurden mit Hilfe von Fördergeldern finanziert.

Zu den Maßnahmen der Vorbereitung gehören u.a. die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung, städtebauliche Planungen und Erörterung der beabsichtigten Sanierung (z.B. Öffentlichkeitsarbeit), sowie Voruntersuchungen für Baumaßnahmen und Verkehrsgutachten.

Unter der Kategorie städtebauliche Planung fallen unter anderem Dokumentationen, Konzepte und Ideen-/Investoren-Wettbewerbe. Unter Anderem wurden Ideenwettbewerbe für den Bereich Hanse-ring/Leipziger Turm, für den Marktplatz 24 (NO-Ecke) und den Marktplatz durchgeführt. Dafür wurden ca. 400.000 € verwendet.

In der Zeit der Sanierung wurde von der Stadt viel Öffentlichkeitsarbeit geleistet, um der Bevölkerung die Fortschritte der Gesamtmaßnahme „Historischer Altstadt kern“ aufzuzeigen. Die Öffentlichkeitsarbeit wurde auch mit Hilfe von Fördermitteln von Bund und Land unterstützt. Es wurden eine Reihe von Plakaten zu verschiedenen Themen gestaltet, wie beispielsweise im Folgenden dargestellt ist:

- „Türen und Tore in der Altstadt von Halle (Saale)“ (1997)
- „Häuser in der Altstadt von Halle (Saale)“ / alte Häuser (1997)
- „Halle (Saale)/ Historische Altstadt“ / Isometrie (1997, 1998)
- „Häuser in der Altstadt von Halle (Saale)“ / neue Häuser (1998)
- „Plastik in der Altstadt von Halle (Saale)“ (1999)
- „Türme in der Altstadt von Halle (Saale)“ (1999)
- „Fenster in der Altstadt von Halle (Saale)“ (2000)
- „10 Jahre Stadtsanierung Halle (Saale)“ (2001)
- „Blicke nach oben in der Altstadt von Halle (Saale)“ (2002)
- „Panoramen in der Altstadt von Halle (Saale)“ (2002)
- Plakate in englischer Sprache (Türme, Alte Häuser, Fenster, Plastik) (2008)
- „Der Rote Turm - Vom Glockenturm zum städtischen Wahrzeichen“ (2009)

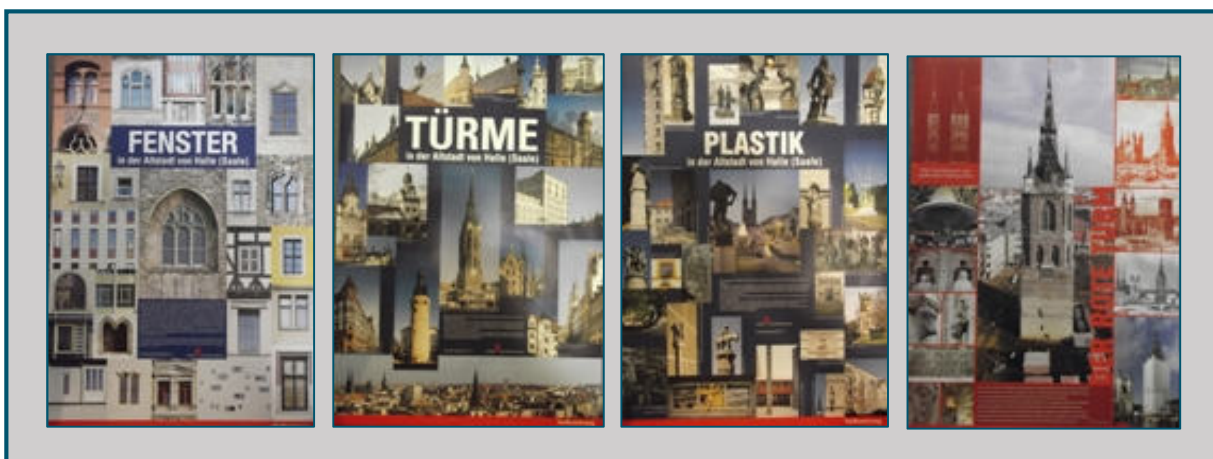


Abbildung 88: Auswahl von Plakaten

Zusätzlich zu den Plakaten wurden Zeitungen und Informationsfaltblätter über den Sanierungsstand der Gesamtmaßnahme „Historischer Altstadt kern“ der Stadt Halle (Saale), sowie zum Projekt Marktplatz erarbeitet und herausgegeben.

Des Weiteren wurden zu verschiedenen Sanierungsmaßnahmen, vorrangig Erschließungsmaßnahmen, Broschüren veröffentlicht. Nachfolgenden ist eine Auswahl an Broschüren aufgelistet:

- Große Märkerstraße (1997)
- Kleine Ulrichstraße (1998)
- Straßen und Plätze (1999)
- Große Ulrichstraße (1999)
- Altstadtsanierung in Halle (Saale) (2000)
- Großer Berlin (2002)
- Leipziger Straße (2003)
- Universitätsplatz (2004)
- Der Rote Turm - Vom Glockenturm zum städt. Wahrzeichen (2008 erschienen 03/2009)



Abbildung 89: Auswahl der herausgegebenen Broschüren

Gutachten für einzelne Objekte sowie weitere Konzepte und Voruntersuchungen werden zu dem Bereich „Voruntersuchungen für Baumaßnahmen“ zugeordnet. Vor allem von 1991 bis 1993 wurden für viele Gebäude in der Altstadt Instandsetzungs- und Modernisierungsgutachten erstellt, um zu überprüfen, welche Instandsetzungsmaßnahmen in Zukunft notwendig sind.

2001 wurde für die Altstadt im Rahmen der Sanierung ein Radverkehrskonzept erstellt. Die Erhaltungssatzung für den Altstadt kern wurde 2010 erarbeitet. Ebenfalls wurden Verkehrsgutachten im Rahmen der Bodenwertermittlung zur Erhebung der Ausgleichsbeträge erstellt.

Zu den Maßnahmen der Vorbereitung kommen Kosten durch die Vergütung von Sanierungsträgern und Beauftragten hinzu.

Seit 1993 ist die DSK aktiv als Sanierungsbetreuer für die Stadt Halle tätig und unterstützt die Stadtverwaltung bei der Bewältigung der vielfältigen Aufgaben. Zunächst galt es, im Großen und im Detail an der Entwicklung der städtebaulichen Entwicklungsziele mitzuwirken. Die Qualität der Zusammenarbeit der Vertreter der Stadt und der DSK mit den jeweils beauftragten Architekten und Stadtplanern spielt dabei eine große Rolle. Das Tagesgeschäft besteht in feiner Abstimmung mit der Stadt darin, Fördermittel zu akquirieren, Maßnahmen nach ihrer Dringlichkeit und Erforderlichkeit geordnet vorzuschlagen und die Bauherren bei der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung der Sanierungsvorhaben zu unterstützen. Dies betrifft insbesondere die sach- und richtliniengemäße Verwendung der öffentlichen Fördermittel. Des Weiteren übernahm die DSK die Aufgaben, alle vor 1993 begonnenen bzw. abgeschlossenen Sanierungsvorhaben administrativ und sanierungsrechtlich zu bewältigen. Die DSK unterstützt die Stadt Halle ebenfalls bei Ausgleichbetragsermittlung und der vorzeitigen und freiwilligen Ablösephase seit 2015.

Insgesamt wurden bis Ende Dezember 2025 ca. 12,9 Mio. € für Vorbereitende Maßnahmen ausgegeben. Dabei sind die Bereiche „Vergütung von Sanierungsträger und Beauftragten“ und die „Voruntersuchungen für Baumaßnahmen“ mit ca. 8,3 und 3,5 Mio. € die größten Posten. Dies ist in der folgenden Tabelle ersichtlich.

Tabelle 2: Übersicht zu den Ausgaben im Bereich Maßnahmen der Vorbereitung

Nr.	Maßnahmen der Vorbereitung	Ausgaben in €
1.1.	Vorbereitung nach Par. 140 BauGB	1.074.311,44
1.1.1.	Vorbereitende Untersuchung	10.000,00
1.1.2.	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	0,00
1.1.3.	Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung	20.880,00
1.1.4.	Städtebauliche Planungen	557.333,34
1.1.5.	Erörterung der beabsichtigten Sanierung	486.098,42
1.1.6.	Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplanes	0,00
1.2.	Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen	11.888.953,68
1.2.1.	Kosten- und Finanzierungsübersicht / Zwischenabrechnung	0,00
1.2.2.	Vergütung von Sanierungsträgern und Beauftragten	8.369.716,26
1.2.3.	Voruntersuchungen für Baumaßnahmen	3.493.388,04
1.2.4.	Erhaltungssatzung	24.561,60
1.2.5.	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	0,00
1.2.6.	Verkehrswertgutachten	1.287,78
	GESAMT	12.963.265,44

4.1.2 Ordnungsmaßnahmen

Unter der Ausgabenhauptgruppe „Ordnungsmaßnahmen“ gehören die Bereiche

- Bodenordnung inkl. Grunderwerb,
- Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- Freilegung von Grundstücken,
- Erschließungsanlagen und
- sonstige Ordnungsmaßnahmen.

Zum Kostenbereich Bodenordnung inkl. Grunderwerb zählt u.a. der freihändige Grundstückserwerb. Im Jahr 2001 wurden zum Beispiel die Gebäude in der Rathausstraße 1 und 2 erworben, worin sich das Stadtarchiv der Stadt Halle befinden.

Zum Kostenbereich Freilegung von Grundstücken zählen Maßnahmen der Sicherung und Zwischennutzung und die Freilegung, Ausgrabung und Sicherung von Bodenfunden. Maßnahmen aus dem Bereich Straßen, Wege und Plätze und Anlagen zum Zwecke der Beleuchtung sowie Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und Abwasser- und Abfallanlagen werden dem Kostenbereich der Erschließungsanlagen zugeordnet.

Im Rahmen der Städtebauförderung wurden in der Stadt Halle nur wenige Maßnahmen zur Beseitigung von baulichen Anlagen mit einer Förderung unterstützt. Seit Beginn der Sanierung wurde versucht die Gebäudesubstanz zu erhalten, vorhandene Baulücken zu schließen aber auch neue Baulücken zu vermeiden.

Der Rückbau der Umbauung des Rotes Turmes auf dem Marktplatz ist u.a. ein Projekt, das mit Mitteln aus der Städtebauförderung finanziert wurde.



Abbildung 90: Der Marktplatz in den 60er und 80er Jahren (v. l. n. r.)



Abbildung 91: Links: der eingehüllte Rote Turm (2007) und Rechts: Der Marktplatz (2019)

Für ca. 30 Objekte wurden rund 3,6 Mio. € in Sicherungsmaßnahmen investiert. Hierzu zählen u.a. mehrere Gebäude in der Barfüßer- und Brüderstraße, sowie die 4 Gebäude in der Mühlpforte 3/5. Die Sicherungsmaßnahmen wurden vorrangig zu Beginn der Sanierungsmaßnahmen in den 1990er Jahren durchgeführt.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses war das Straßennetz der Altstadt bis auf wenige Ausnahmehbereiche stark sanierungsbedürftig. „Sowohl Tiefbau und Versorgungsleitungen als auch der Oberflächenbelag stammten in vielen Straßen noch aus der Herstellungszeit.“ [IEK Altstadt Halle]

Durch das Förderprogramm „Städtebauliche Sanierung“ konnte die Stadt Halle im Zeitraum der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Historischer Altstadt kern“ einige große Erschließungsprojekte finanzieren und somit umsetzen. Hierbei lag der Schwerpunkt vor allem auf die Gestaltung der Hauptgeschäftsstraßen und den zentralen Plätzen. Zu Beginn wurde ein Erschließungskonzept und eine Planung für die Gestaltung der Straßenräume erarbeitet. „Grundlage für die Gestaltung der Straßen und Plätze im Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ ist der Beschluss des Stadtrates 96/I-23/430 über die Gestaltungsgrundsätze für den öffentlichen Raum des Sanierungsgebietes vom 18.09.1996.“ [IEK Altstadt Halle]

Beispiel Baumaßnahme Marktplatz

Größtes Erschließungsprojekt in den letzten ca. 30 Jahren war die Umgestaltung und Sanierung des Marktplatzes.

Der Marktplatz entstand bereits im Zuge der Stadterweiterung im 12. Jahrhundert, seine jetzige Größe und Gestalt erhielt der Platz vorwiegend im 16. Jh. Mit seinen vierzehn einmündenden Straßen und einer Fläche von ca. 16.000 m² ist er der größte aller Halleschen Plätze und das Zentrum der Stadt.

Der Hallesche Marktplatz ist einer der wichtigsten Treffpunkte und Veranstaltungsorte der Stadt. Mit seiner typischen unregelmäßigen Form und mit seiner charakteristischen Silhouette – den „Fünf Türmen“ – bietet der Platz nicht nur den Rahmen für den täglichen Frischemarkt, sondern er ist ebenso auch Straßenbahnknoten und eine beliebte Bühne für besondere Ereignisse.

In nur knapp zwei Jahren Bauzeit von 2004 bis 2006 ist es gelungen, den Platz neu zu gestalten und zu ordnen, damit dieser den Ansprüchen an einen modernen multifunktionalen Stadtraum gerecht wird.

Dieses Bauprojekt gliederte sich in die folgenden Teilvorhaben:

- Abbruch der Umbauung Roter Turm
- Platzfläche
- Platzbeleuchtung
- Illumination
- Bau der Technikzentralen 1 bis 3 und Goldsole (Brunnen)

Bereits vor und auch während der Teilvorhaben wurden vorbereitende und begleitende Bauleistungen durchgeführt. Hierzu zählen der Bau von Versorgungsanlagen, Bau von Bahnanlagen und Grubungsleistungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie.



Abbildung 92: Tiefbaumaßnahmen Ver- und Entsorgungsträger auf dem Marktplatz

Der Abbruch der Umbauung des Roten Turms wurde zuerst realisiert, um die Baufreiheit für die Realisierung der Bahn- und Platzanlage zu schaffen. Anschließend wurde die Platzfläche saniert und umgestaltet.

Die Umgestaltung der Platzfläche umfasste eine Marktfläche von ca. 17.000 m². Hierzu gehören auch die Einmündungsbereiche der Straßen:

- Kleinschmieden
- Brüderstraße
- Rathausstraße (Umgestaltung bis zur kleinen Steinstraße)
- Leipziger Straße
- Große Märkerstraße

- Schmeerstraße
- Schülershof
- An der Marienkirche (komplette Umgestaltung einschließlich Bereich Drachenbrunnen)
- Talamtstraße
- Bärgasse
- Große Klausstraße
- Kühler Brunnen



Abbildung 93: Bau des Marktplatzes – Neue Gestaltung des Straßenbahnnetzes

Die Baumaßnahme der Platzfläche wurde aus bautechnologischen und verkehrsorganisatorischen Gründen in drei Bauabschnitte gegliedert und wurde von 2004 bis 2006 durchgeführt. Auf Grundlage der Planung wurde eine gestalterisch ruhige Platzfläche, gebildet aus dunkelgrauen Natursteinplatten verschiedener Größen geschaffen. Die Randzone aus hellgrauen Granitkleinsteinen ermöglicht die Höhenanpassung an die Fassaden. Der Marktplatz erhielt im Rahmen der Neugestaltung außerdem eine neue Platzbeleuchtung und es wurde eine repräsentative Illumination der 5 Türme realisiert. Die neue Platzbeleuchtung betont die Dimension des Platzes und hebt die aufgehende Bebauung hervor. Durch die Illumination der 4 Türme der Marktkirche und des Roten Turmes wird das herausragende Wahrzeichen von Halle in Szene gesetzt und hervorgehoben. Neben der neuen Straßenbeleuchtung wurden auch neue Ausstattungsgegenstände wie Bänke, Pflanzkübel und Papierkörbe aufgestellt.

Um die neue Marktgestaltung nicht durch eine oberirdische Technikzentrale zu entwerten, wurde entschieden die 3 Technikzentralen zur Unterbringung der Trafostation und der Technik für die Marktplatzversorgung unterirdisch einzurichten.



Abbildung 94: Bau der Technikzentralen

Des Weiteren wurde der Brunnen die „Goldsole“ in die Marktplatzfläche als Gestaltungselement integriert. Die Goldsole symbolisiert die Salzgewinnung und den daraus entstandenen Wohlstand der Saalestadt. Dabei strömt Salzwasser nach oben. Der Brunnen wurde anlässlich der feierlichen Übergaben des Marktplatzes an die Oberbürgermeisterin am 11. Mai 2006 fertiggestellt und im Rahmen des 1.200-jährigen Stadtjubiläums im selben Jahr eingeweiht. Der neue Marktplatzbrunnen „Goldsole“ und das „Geoskop“ sind gestalterische Höhepunkte des neugestalteten Marktplatzes. Das „Geoskop“ verschafft einen Einblick in die Tiefen des Marktplatzes auf die sog. Hallesche Störung, die für die Region überaus bedeutsame Gesteinsverschiebung.



Abbildung 95: Bau der Goldsole

In nur knapp zwei Jahren Bauzeit von 2004 bis 2006 ist es gelungen, den Platz neu zu gestalten und zu ordnen, damit dieser den Ansprüchen an einen modernen multifunktionalen Stadtraum gerecht wird.

Der neu gestaltete Marktplatz reflektiert einerseits die 1.200-jährige Geschichte Halles, wird andererseits aber auch dem modernen Halle gerecht und gibt als wichtigstes Zentrum der Stadt dem vielfältigen Ausdruck vom Leben in der Stadt einen angemessenen Rahmen.

Der Hansering war ein weiteres großes Erschließungsprojekt im Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“. Für die Umsetzung der Maßnahme wurden ca. 4,6 Mio. € investiert. Darunter fallen die Planungsleistungen, der Straßenausbau, der Ausbau der Fußwege und der Promenade, sowie die Erschließungs- und Oberflächengestaltung der Tiefgarage.

Außerdem wurden u.a. noch folgende Erschließungsmaßnahmen durchgeführt:

- An der Moritzkirche / Alter Markt
- Barfüßerstraße
- Dachritzstraße
- Große Nicolaistraße
- Große Steinstraße → zusammen mit dem Stadtbahnprogramm der Straßenbau
- Große Ulrichstraße → zusammen mit dem Stadtbahnprogramm der Straßenbau
- Hallmarkt
- Hallorenring
- Händelhauskarree – Äußere Erschließung
- Hansering / Karzerplan
- Kleine Steinstraße
- Kleine Ulrichstraße
- Kleinschmieden-Kreuzung
- Mühlgraben
- Oleariusstraße
- Anschlüsse an Platz Leipziger Turm zu Hansering, Wilhelm-Külz-Straße, Waisenhausring
- Rathausstraße
- Robert-Franz-Ring – Stützmauer
- Schulstraße
- Stadtmobiliar (Bänke und Fahrradbügel) für den Marktplatz
- Talamtstraße
- Universitätsring
- Waisenhausring – Stadtmauer
- Wilhelm-Külz-Straße

Zu diesen Maßnahmen sind im Anhang Steckbriefe mit den wichtigsten Informationen zu finden. Für die Große Märkerstraße, Sternstraße und Leipziger Straße wurden lediglich für die Erhebung der Ausgleichsbeträge Verkehrswertgutachten durchgeführt und über das Förderprogramm Städtebauliche Sanierung finanziert. Die Kosten fallen somit in die Kostengruppe „Sonstige Ausgaben“.

Neben den Erschließungsmaßnahmen wurden zusätzlich Planungsleistungen bzw. Konzepte erstellt. Für die Planung zur Neugestaltung der Straßenräume, das Erschließungskonzept für das Sanierungsgebiet und das Gestaltungskonzept für den südlichen Teil der Altstadt wurden ca. 438.000 € ausgegeben.

In einigen Straßen wurde die Straßenbeleuchtung erneuert, wie beispielsweise in der Schmeer- und Talamtstraße, im Großen Sandberg, in der Schulstraße und Barfüßerstraße, sowie im Robert-Franz-Ring/Moritzburgerring. Maßnahmen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme, sowie der Bau und die Sanierung von Abwässer- und Abfallanlagen wurden oft im Rahmen anderer Baumaßnahmen umgesetzt, jedoch nicht gefördert.

Für Ordnungsmaßnahmen wurden insgesamt ca. 35,6 Mio. € investiert.

4.1.3 Baumaßnahmen

Zu Beginn der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme waren ca. zwei Drittel der Gebäude baulich in einem schlechten oder sehr schlechten Zustand. Vor allem die Gebäudesubstanz, die vor 1989 errichtet wurde, war durch einen starken Verfall gekennzeichnet.

Ein Großteil der Gebäude in der Altstadt stehen unter Denkmalschutz und wurden entweder mit Hilfe der städtebaulichen Sanierung oder über das Förderprogramm städtebaulicher Denkmalschutz gefördert.

Mit Hilfe des Städtebauförderprogrammes, dem Engagement der Eigentümer und der Stadtverwaltung konnten über 80 % der Gebäude saniert oder teilsaniert werden.

Zu den Baumaßnahmen gehören die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von privaten und gemeindeeigenen Gebäuden, die Neubebauung und die Ersatzneubauten, sowie die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, aber auch die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

In Halle (Saale) wurde vorrangig in die Modernisierung und Instandsetzung privater (nach Förderrichtlinien) und gemeindeeigener Gebäude investiert. Insgesamt wurden hier ca. 40,2 Mio. € ausgegeben.

Im Zeitraum von 1991 bis 2025 wurden ca. 85 private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Fördermittel aus dem Städtebaulichen Förderprogramm unterstützt. Infolgedessen konnten ortsbildprägende Gebäude in der Altstadt von Halle saniert und somit vor dem finalen Verfall geschützt werden.



Abbildung 96: Große Klausstraße 14 – Ackerbürgerhof vor und nach der Sanierung

Beispiel Gebäudeensemble Domplatz 7 / Kleine Klausstraße 4

Das Gebäudeensemble Domplatz / Kleine Klausstraße 4 stand zum Teil Jahre lang leer und wurde durch private Initiative in den Jahre 2009 bis 2012 unter denkmalrechtlichen Gesichtspunkten instandgesetzt und modernisiert. Das Wohn- und Geschäftshaus wies viele Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf und hatte zahlreiche Umbauten hinter sich. Sowohl die Gebäudehülle als auch der Innenbereich wurde denkmalrecht instandgesetzt und modernisiert. Es wurden insgesamt ca. 1.1 Mio € (förderfähige Aufwand) für die Umsetzung aufgewandt, davon wurden ca. 235.000 € aus Städtebaufördermitteln finanziert.



Abbildung 97: Gebäude vor und nach der Sanierung (v. l. n. r.)



Abbildung 98: Innenbereich und Balkonanlage des Gebäudeensemble

Beispiel Rannische Straße 3

Die Rannische Straße liegt zwischen dem Alten Markt und dem Franckeplatz und war früher ein Teil eines Fernhandelsweges. Trotz der Nähe zum Markt fand dort Jahre lange kein innerstädtisches Leben und Handeln statt, auch aufgrund von leerstehenden Gebäuden und Gewerbeflächen sowie Baulücken. Inzwischen hat sich in der Rannischen Straße viel getan. Durch einen privaten Investor wurden einige Gebäude in der Straße denkmalgerecht saniert sowie Baulücken geschlossen. Hierzu zählt unter anderem auch das Eckgebäude Rannische Straße 3 / Sternstraße. Das Einzeldenkmal wurde in den Jahren 2008 bis 2011 denkmalgerecht saniert. In dem Wohn- und Geschäftshaus entstanden 16 Wohnungen und drei Läden. Während der Sanierung wurde das barocke Dachgeschoss wieder aufgestockt und das prächtige Sandsteinportal aus dem 17. Jahrhundert wiederhergestellt. Bei der Sanierung wurde ein Teil der Außenwand eines romanischen Wohnturms mit Rundbogenfenstern aus dem 12. Jahrhundert entdeckt. Die Wand aus Bruchsteinmauerwerk wurde freigelegt und ist für alle Bürger von außen an der Fassade ersichtlich. Im Zuge der Sanierung wurden auf der Hofseite Balkone und ein Aufzug angebracht. Für den Investor entstand insgesamt ein förderfähiger Aufwand in Höhe von ca. 2,5 Mio. € und es gab einen Zuschuss von Städtebaufördermitteln in Höhe von ca. 350.000 €.



Abbildung 99: Rannische Straße 3 mit Hinterhaus vor und während der Sanierung (v. l. n. r.)



Abbildung 100: Gebäude nach der Sanierung

Zusätzlich wurden ca. 30 gemeindeeigene Gebäude im Sanierungsgebiet mit Hilfe der Fördermittel modernisiert bzw. saniert. Hierzu gehören unter anderen der Marktplatz 1 / der Ratshof, der Rote Turm auf dem Marktplatz und die Rathausstraße Nr. 15, sowie die Stadtmauer am Waisenhausring. Folgend sind Maßnahmen aufgelistet, die im Bereich Modernisierung/Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude durchgeführt wurden:

- Fahnenmonument
- Große Nicolaistraße 5/6
- Kleine Märkerstraße 7 / Industrieflügel
- Marktplatz 1 / Ratshof
- Marktplatz 2
- Marktplatz 25 – Roter Turm
- Marktplatz Technikzentrale mit Goldsole
- Rathausstraße 15 / Jenastift
- Waisenhausring / Stadtmauer

Einige Gebäude, folgend aufgelistet, wurden als gemeindeeigene Gebäude saniert und instandgesetzt, jedoch sind diese inzwischen im privaten Besitz und werden somit nicht in den Steckbriefen näher beschrieben, u.a.:

- Alter Markt 12
- Am Leipziger Turm 3
- Barfüßerstraße 16
- Bergstraße 2
- Brüderstraße 5
- Dachritzstraße 9
- Große Brauhausstraße 18
- Große Ulrichstraße 51
- Kleine Klausstraße 5
- Kleine Ulrichstraße 17
- Kleine Ulrichstraße 23
- Kleine Ulrichstraße 33
- Marktplatz 13
- Marktplatz 23
- Mittelstraße 3
- R.-Breitscheid-Straße 1
- Schulstraße 1
- Spiegelstraße 13
- Universitätsplatz 1 / Schulstraße 1
- Universitätsplatz 4
- Waisenhausring 11

Es wurden Maßnahmen im Bereich Bau von Ersatzwohnungen und sonstigen Wohnungsbau sowie Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen in Trägerschaft Dritter in Höhe von 487.388 € und 374.538 € durchgeführt. Hier wurde beispielsweise die ostseitige Gebäudehülle der Oper sowie die Moritzkirche instandgesetzt.

Bei der Sanierung der Gebäude stand immer die energetische Sanierung mit im Vordergrund. Dies steht nicht im Widerspruch zum Denkmalschutz, da sie dasselbe Ziel verfolgen: „[...] *den Erhalt von Gebäuden für die Zukunft. Durch ihre lange Lebensdauer sind historische Gebäude ressourcen- und klimaschonend. Zusätzlich entfällt bei sinnvoller Um- und Weiternutzung im Bestand der Energieverbrauch für die Neugewinnung von Baumaterial.*“ [ISEK Altstadt Halle]

4.1.4 Sonstige Ausgaben

Zu den sonstigen Ausgaben gehören Maßnahmen zur Vor- und Zwischenfinanzierung, Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten, Kosten der Abwicklung der Sanierung sowie Verfügungsfonds.

In diesem Bereich wurden lediglich ca. 57.374,46 € für die Abwicklung der Sanierung genutzt.

4.1.5 Zukünftig geplante Ausgaben

Bis zum 31.12.2030 sind weitere Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Raum geplant. Insgesamt sollen in den nächsten 4 Jahren weitere 11 bis 17,8 Mio. € in Ordnungsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Finanzierung erfolgt aus sanierungsbedingten Einnahmen (u.a. Ablösebeträgen). In der folgenden Tabelle sind laut Beschlussfassung alle geplanten Maßnahmen nach Priorisierung dargestellt.

Tabelle 3: Übersicht der geplanten Maßnahmen bis 2030

Ordnungsmaßnahme	Maßnahmenbeschreibung	Träger	Gesamtkosten in €	Aufteilung auf d. HHJ
Rathausstraße	Grundhafter Ausbau, Fahrbahn und beidseitige Gehwege	Stadt Halle (Saale)	1.839.900	2022 - 2026
Oleariusstraße Nord	Grundhafter Ausbau, Fahrbahn und beidseitige Gehwege	Stadt Halle (Saale)	1.912.900	2024 - 2030
Graseweg / Große Ulrichstraße / Kleine Klausstraße	Grundhafter Ausbau, Fahrbahn und beidseitige Gehwege	Stadt Halle (Saale)	5.767.500	2024 - 2030
Gustav-Anlauf-Straße Gr. und Kl. Sandberg	Grundhafter Ausbau, Fahrbahn und beidseitige Gehwege	Stadt Halle (Saale)	3.145.500	2022-2029
Hallorenring	Oberflächengestaltung und Straßenbegleitgrün	Stadt Halle (Saale)	282.100	2022-2026
Außenanlagen Jenastift	Parkplatzherrichtung	Stadt Halle (Saale)	772.500	2022-2026
Domplatz	Freiflächengestaltung	Stadt Halle (Saale)	126.300	2025-2026
Ulrichskirchhof	Freiflächengestaltung	Stadt Halle (Saale)	142.500	2025-2026
Stützmauer Straße der OdF	Gefahrenabwehr	Stadt Halle (Saale)	333.800	2025-2026

Freiflächengestaltung Moritzburgring	Freiflächengestaltung	Stadt Halle (Saale)	658.200	2026-2027
Joliot-Curie-Platz	Freiflächengestaltung Parkanlage	Stadt Halle (Saale)	2.883.200	2022-2029

Folgenden sind die geplanten Ausgaben gem. Schlussrechnung tabellarisch dargestellt.

Tabelle 4: Übersicht über die zukünftigen Ausgaben gem. Schlussrechnung

Ausgaben	Ausgaben in €
Ordnungsmaßnahmen	
Bodenordnung incl. Grunderwerb	0,00
Freilegung von Grundstücken	0,00
Erschließungsanlagen	17-304.200
Straßen, Wege, Plätze	14.176.200,00
Grünanlagen, Wasserläufe, Wasserflächen	3.128.000,00
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	0,00
GESAMT Ordnungsmaßnahmen	17.304.200,00

Die vorgelegten Zahlen sind überschlägige Annahmen, die auf den Kenntnissen zum gegenwärtigen Zeitpunkt beruhen.

4.2 Einnahmen

Zu den Einnahmen zählen die sanierungsbedingten (zweckgebundenen) Einnahmen, wozu u.a. die Ausgleichsbeträge und Grundstückserlöse gehören, die Städtebaufördermittel (Eigenmittel und Mittel des Landes) sowie die Vermögenswerte. Die Städtebaufördermittel setzten sich zusammen aus 66,7% Fördermittel von Bund und Land sowie aus 33,30% Eigenmittel der Stadt Halle.

Im Zeitraum von 1991 bis Dezember 2025 (Stand 31.12.2025) wurden insgesamt Einnahmen in Höhe von ca. 95,8 Mio. € generiert. Die Einnahmen bestehen in diesem Fall nur aus zweckgebundenen Einnahmen und Städtebaufördermitteln. Es gab keine Einnahmen durch Vermögenswerte und sind somit nicht im Diagramm mit dargestellt.

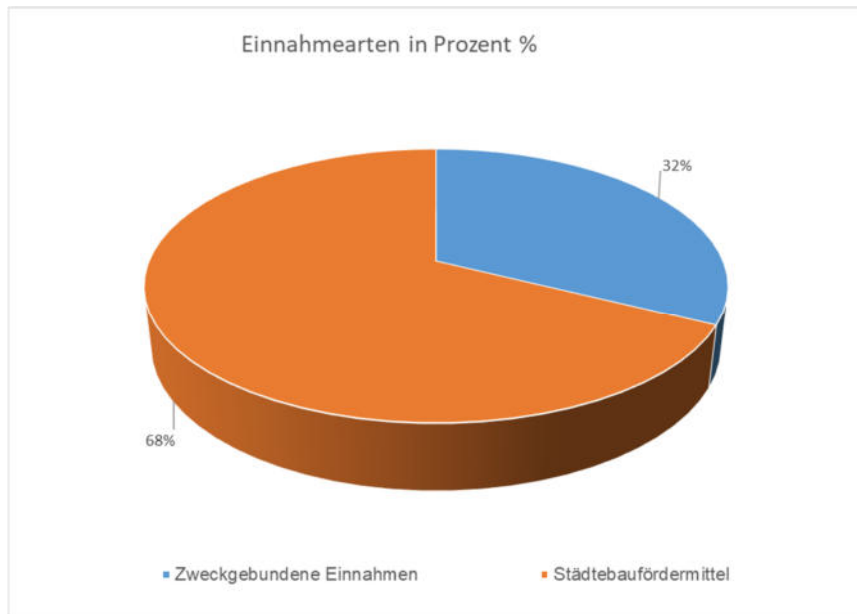


Abbildung 101: Diagramm zu den Einnahmearten

4.2.1 Fördermittel

Die Stadt (Halle) ist seit 1991 mit dem Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ im Förderprogramm „Städtebauliche Sanierung“ und erhielt seitdem regelmäßig finanzielle Mittel zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände in der Altstadt von Halle.

Die Fördermittel aus dem Förderprogramm „Städtebauliche Sanierung“ untergliedern sich in Fördergelder vom Bund und vom Land. Diese wurden jeweils für das beantragte Programmjahr bewilligt und umfasste immer 5 Haushaltsjahre.

Bis einschließlich dem Programmjahr 2010 (Haushaltsjahre 2010 bis 2014) erhielt die Stadt eine Bewilligung. In den darauffolgenden 2 Jahren wurde eine Programmanmeldung beantragt, jedoch erhielt die Stadt keine Bewilligung.

In dem Zeitraum von 1991 bis 2010 hat die Saalestadt Halle rund 44 Mio. € Fördermittel erhalten, um die Attraktivität und Funktion der Altstadt zu verbessern.

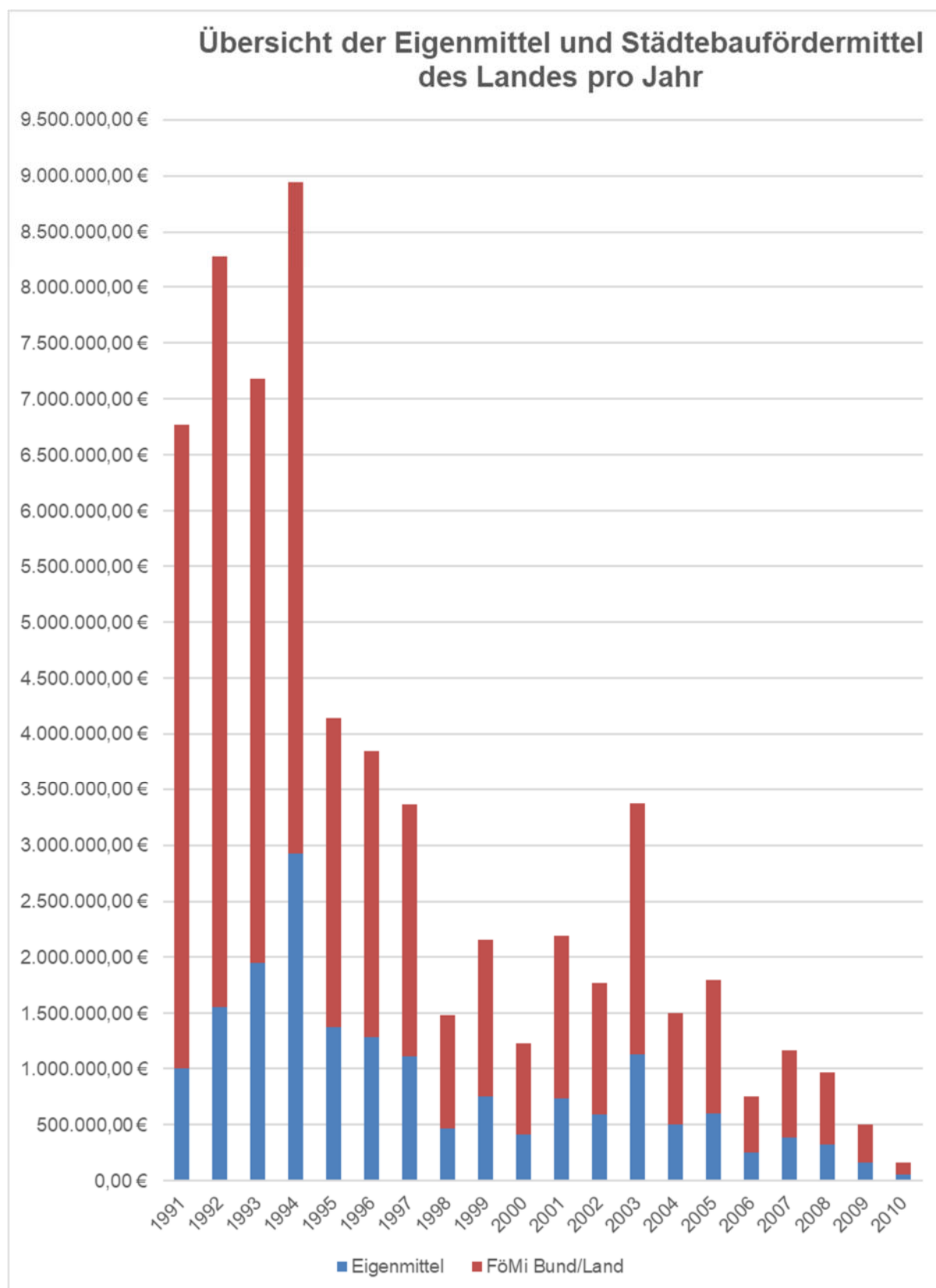


Abbildung 102: Diagramm zur Übersicht zu den Fördermitteln und Eigenmitteln

4.2.2 Eigenmittel

Zu den im vorhergehenden Kapitel erläuterten Städtebaufördermitteln muss die Kommune immer einen Eigenanteil dazu geben. In der Regel beträgt dieser 1/3, allerdings gab es in den 1990er Jahren auch höhere Zuschüsse von Land und Bund, so dass der städtische Eigenanteil über den Zeitraum der Gesamtmaßnahme betrachtet geringer ist.

Die Stadt Halle (Saale) hat seit 1991 für die Sanierungsmaßnahmen „Historischer Altstadt kern“ für die Beseitigung von städtebaulichen Missständen ca. 17.566.233 € Eigenmittel investiert.

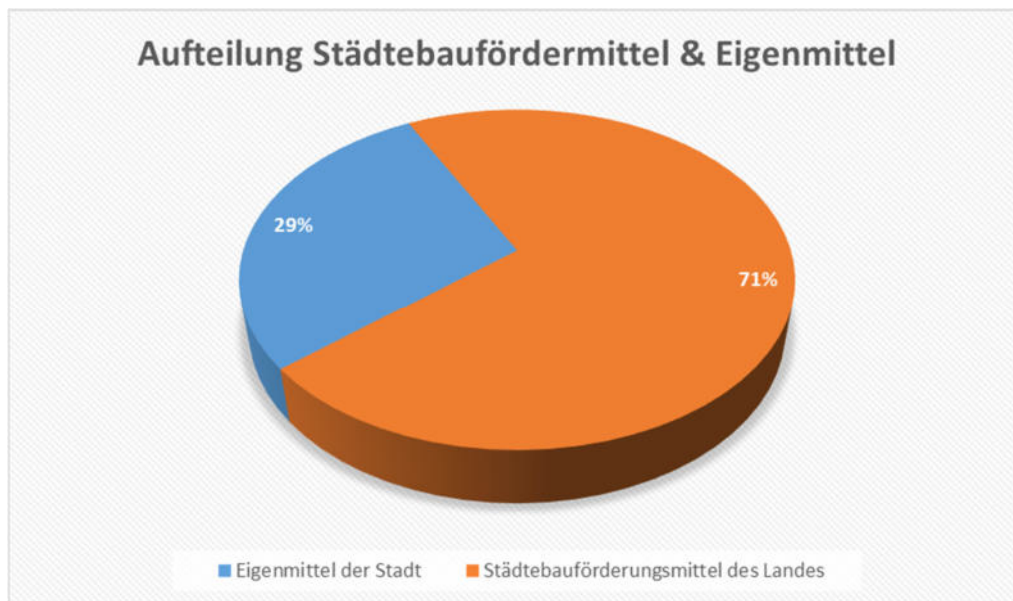


Abbildung 103: Diagramm zur Aufteilung der Städtebaufördermitteln und Eigenmitteln

4.2.3 Sanierungsbedingte Einnahmen

Die sanierungsbedingten Einnahmen werden auch oft als zweckgebundenen Einnahmen bezeichnet.

Zu den zweckgebundenen Einnahmen zählen folgende Einnahmearten:

- Ausgleichsbeträge nach §154 BauGB
- Erschließungsbeiträge
- Ablösebeträge nach LBO u. ä.
- Grundstückserlöse
- Umlegungsüberschüsse
- Zinsen aus Erbbaurechten
- Darlehensrückflüsse
- Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung
- Bewirtschaftungsüberschüsse Sanierungsvermögen
- Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen
- Zuwendungen des Kreises oder Landes oder Dritter

Insgesamt gab es in diesem Bereich Einnahmen in Höhe von rund 33,8 Mio. €. Die meisten finanziellen Mittel wurden aufgrund von Grundstückserlösen eingenommen. Die Einnahmen betrugen hier rund 22,9 Mio. €.

Ausgleichsbeträge

Im Rahmen des umfassenden Sanierungsverfahren im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ werden gem. BauGB Ausgleichsbeträge erhoben. Durch die Erhebung des Ausgleichsbetrages sollen die Grundstückseigentümer, der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, an den Kosten der Gebietsaufwertung beteiligt werden. Dieser Ausgleichsbetrag entspricht gemäß §154 BauGB der Bodenwerterhöhung, die das Grundstück durch die Sanierung erfahren hat. Die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung ergab sich aus dem Vergleich aus dem im Jahr 1990 mit den vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Missstände und der bis einschließlich 2018 durchgeführten Maßnahmen. Im September 2015 hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossen, dass allen Eigentümern im Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages angeboten werden soll. Vom Oktober 2015 bis Ende 2020 ist eine vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages mit einem zwei- bis zehnprozentigen Abschlag möglich:

- Eingang der Anfrage zum Abschluss der Ablösevereinbarung bis 31.12.2016 10%
- Eingang der Anfrage zum Abschluss der Ablösevereinbarung bis 31.12.2018 5%
- Eingang der Anfrage zum Abschluss der Ablösevereinbarung bis 31.12.2020 2%

Durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Bau GB wurden bis Ende Dezember 2025 ca. 10 Mio. € eingenommen. Nach dem Stadtratsbeschluss VII/2020/01362 vom 30.09.2020 sollen die Ausgleichsbeträge in Absprache mit den jeweiligen Eigentümern noch bis 2026 auf freiwilliger Basis erhoben werden. Nach Abschluss des Sanierungsgebietes werden die Eigentümer/innen per Bescheid rechtlich verpflichtet die Ausgleichsbeträge an die Stadt Halle zu zahlen.

Gemeinbedarfsflächen (siehe Anlage C) werden durch ihre dauerhafte Zweckbindung für öffentliche Nutzungen dem allgemeinen Grundstücksverkehr entzogen. Daher können sie in einem Sanierungsverfahren auch keiner sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung unterliegen. Zahlreiche Gemeinbedarfsflächen sind auch in der Altstadt zu finden (Bsp. Universitätsgebäude, Schulen und Kindertageseinrichtungen). Hier werden bei Erfordernis die Nutzungen der Gemeinbedarfsflächen durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten gesichert, damit die Gemeinbedarfsnutzung für einen weiteren Zeitraum von mindestens 25 Jahren bestehen bleibt. Sollte die Gemeinbedarfsnutzung vorzeitig aufgegeben werden, ist die nachträgliche Erhebung eines Ausgleichsbetrags möglich.

Die sanierungsbedingten Einnahmen werden zukünftig für weitere Sanierungs- und Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ investiert.

Bereits seit 2006 werden die sanierungsbedingten Einnahmen genutzt, um weitere Maßnahmen zu finanzieren. Folgend eine Auswahl an Maßnahmen:

- An der Moritzkirche/Alter Markt
- Große Nicolaistraße
- Dachritzstraße
- Schulstraße
- Kleine Steinstraße

4.2.4 Zukünftig geplante Einnahmen

Bis Ende 2030 sollen über zweckgebundenen Einnahmen noch ca. 7,8. Mio. € erzielt werden. Hierzu zählen Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB, Grundstückserlöse und Zinsen aus Erbbaurechten (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 5: Übersicht über die eingeplanten Einnahmen bis 2026

Nr.	Einnahmeart	Einnahmen in €
1.	Zweckgebundenen Einnahmen	
1.1	Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB	7.254.507,25
1.2	Erschließungsbeiträge	0,00
1.3	Ablösebeträge nach LBO u. ä.	0,00
1.4	Grundstückserlöse	404.695,00
1.5	Umlegungsüberschüsse	0,00
1.6	Zinsen aus Erbbaurechten	130851,36
1.7	Darlehensrückflüsse	0,00
1.8	Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung	0,00
1.9	Bewirtschaftungsüberschüsse Sanierungsvermögen	0,00
1.10	Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen	0,00
1.11	Zuwendungen des Kreises oder Landes oder Dritter	0,00
	GESAMT Zweckgebundenen Einnahmen	7.790.053,61
2.	Städtebaufördermittel	
	GESAMT Städtebaufördermittel	0,00
3.	Vermögenswerte	
	GESAMT Vermögenswerte	0,00
	Summe Einnahmen	<u>7.790.053,61</u>

Mit diesen noch zu vereinnahmenden finanziellen Mitteln sollen die im Kapitel 4.1.5 genannten und geplanten Maßnahmen realisiert und finanziert werden.

Die vorgelegten Zahlen sind überschlägige Annahmen, die auf den Kenntnissen zum gegenwärtigen Zeitpunkt beruhen.

4.3 Gegenüberstellung Kosten und Einnahmen

Die Stadt Halle (Saale) hat zum Abschluss des Förderprogrammes „Städtebauliche Sanierung und Entwicklung“ mit Stand 31.12.2025 insgesamt Ausgaben in Höhe von 89.230.405,34 € zu verzeichnen. Dem gegenüber stehen Einnahmen in Höhe von 95.801.820,24 €. Zum jetzigen Stand sind die Einnahmen höher als die Ausgaben (Überschuss von ca. 6.6 Mio. €). Der derzeit vorhandene Überschuss an Einnahmen und die zukünftigen Einnahmen werden für die geplanten Maßnahmen eingesetzt. Bis 2030 nimmt die Stadt Halle (Saale) Einnahmen in Höhe von ca. 7,8 Mio. € und Ausgaben in Höhe von 17,3 Mio. € an. Infolge der erhöhten Ausgaben und geringeren Einnahmen bis 2030 können die Ausgaben nicht mehr durch zweckgebundene Einnahmen gedeckt werden. In der Abbildung werden anhand eines Diagrammes die Kosten und Einnahmen gegenübergestellt.

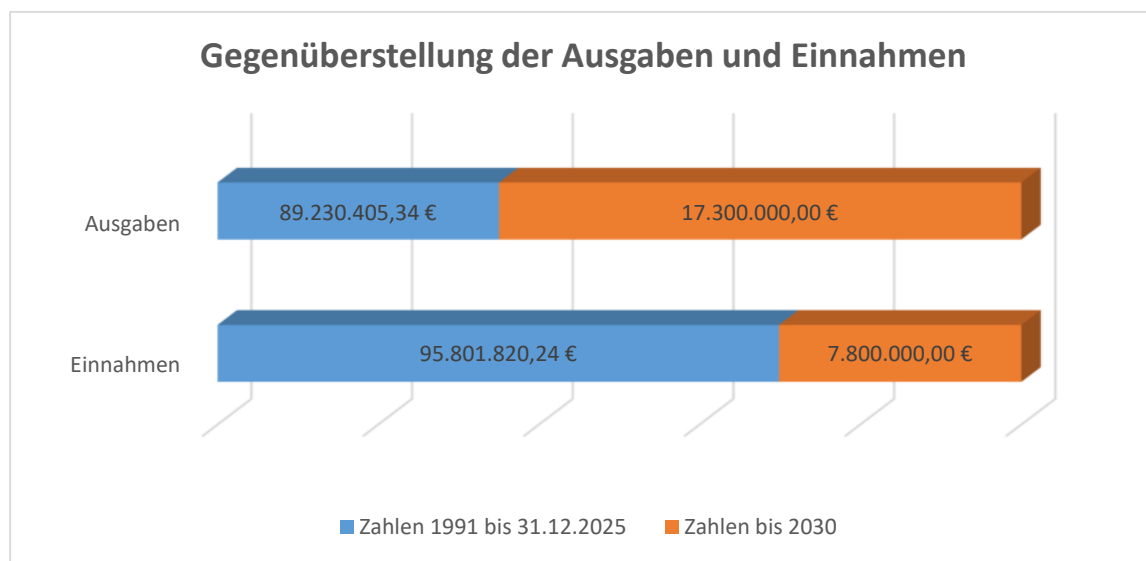


Abbildung 104: Diagramm: Gegenüberstellung der Ausgaben und Einnahmen

Die in diesem Kapitel dargestellten Zahlen für den Zeitraum bis 31.12.2023 sind nur überschlägige Annahmen, die auf den Kenntnissen zum gegenwärtigen Zeitpunkt beruhen.

Im Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ kamen dauerhaft auch Fördermittel aus anderen Förderprogrammen neben dem der „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ zum Einsatz: seit 1991 wurde vor allem die Sanierung von denkmalgeschütztem Bestand im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gefördert. Hier wurden insgesamt Mittel in Höhe von 69,4 Mio. € bewilligt. Seit 2013 werden Maßnahmen und deren Umsetzung im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ unterstützt. Der derzeitige Bewilligungsrahmen liegt bei 7,9 Mio. €. Seit 2020 gibt es eine Neustrukturierung der Förderprogramm kulisse. Auch in dem neuen Förderprogramm „Lebendige Zentren“ wird die Entwicklung der Altstadt ein wichtiger Schwerpunkt der Stadtentwicklung sein. Hier liegt uns bis dato ein Bewilligungsrahmen an Städtebaufördermitteln in Höhe von 3.7 Mio. € vor.

5. Quellen

Eine Auflistung der grundlegenden Quellen des Abschlussberichtes

- Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen sowie zur Rahmenplanung für das nach § 142 Abs. 1 und 3 förmlich festzulegende Sanierungsgebiet Nr. 1 „Historische Altstadt kern Sanierungsziele Historischer Altstadt kern; Beschluss Sanierungssatzung vom 23.3.1994 Beschluss Nr. Nr. 94/I-47/1050 zu finden unter: https://halle.de/fileadmin/Binaries/Bauen_Wohnen/Stadterneuerung-Stadtsanierung/Sanierungssatzung_Nr_1_Sanierungsziele.pdf
- Beschluss des Stadtrates zur Sicherung und Sanierung vom Verfall bedrohter Einzeldenkmale als Schwerpunktaufgabe (Beschluss- Nr. V/2011/09449 vom 23.02.2011 fortgeschrieben mit Beschluss VI/2016/02452 vom 25.01.2017)
- Broschüre „Der Rote Turm – Vom Glockenturm zum städtischen Wahrzeichen“, 2008
- Broschüre Universitätsplatz, 2004
- Broschüre „4 Jahre Sanierung Historischer Altstadt kern Halle (Saale)“, 1994
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Beschluss-Nr. V/2013/11902 und 1. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Beschluss Nr. VI/2015/00583 zu finden unter: https://halle.de/fileadmin/Binaries/Bauen_Wohnen/Konzepte/Einzelhandels_und_Zentrenkonzept/Einzelhandels_und_Zentrenkonzept_2020.pdf
- Informationen zur Rolltreppe; zu finden unter: <https://rolltreppe-halle.de/>
- Integriertes Entwicklungskonzept Altstadt Beschluss Nr. V/2012/11207 vom 30.01.2013 zu finden unter: https://halle.de/fileadmin/Binaries/Bauen_Wohnen/Konzepte/Integriertes_Entwicklungskonzept_Altstadt/Integriertes_Entwicklungskonzept_Altstadt.pdf
- Integriertes Handlungskonzept Aktive Stadt- und Ortsteilzentren zu finden unter: https://halle.de/fileadmin/Binaries/Bauen_Wohnen/Konzepte/Integriertes_Handlungskonzept_ASOZ/Integriertes_Handlungskonzept_Aktive_Stadt-_und_Ortsteilzentren.pdf
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2007 mit öffentlichem Abstimmungsprozess im „Netzwerk Stadtumbau“, Stadtratsbeschluss vom 19.9.2007 Beschluss Nr.:
- ISEK Halle 2025 (Beschluss-Nr. Beschluss-Nr. VI/2017/03185 vom 25.10.2017) zu finden unter: https://halle.de/fileadmin/Binaries/Bauen_Wohnen/Konzepte/ISEK_Halle_2025/I-SEK_Halle_2025_Konzept.pdf
- Lieferverkehrsregelungen in der Altstadt zu finden unter: https://halle.de/fileadmin/Binaries/FB_Tiefbau/Lieferzeiten-Ziel_160608_Strassennamen.pdf
- Parkraumbewirtschaftungskonzept Altstadt samt Quartier Spitze zu finden unter: https://halle.de/fileadmin/Binaries/FB_Tiefbau/Bewohnerparken_Altstadt/UEbersichtskarte.pdf
- Verkehrsberuhigung in der Kleinen Ulrichstraße zu finden unter: https://halle.de/fileadmin/Binaries/FB_Tiefbau/Autoverkehr_in_der_Altstadt/Verkehrsfuehrung_NW-Altstadt_150522.pdf

- Verkehrskonzeption Altstadt zu finden unter: <https://halle.de/leben-in-halle/stadtentwicklung/verkehrsplanung/lieferverkehr/verkehrskonzeption-altstadt>
- Verkehrspolitische Leitlinien der Stadt Halle (Saale) zu finden unter: <https://halle.de/leben-in-halle/stadtentwicklung/verkehrsplanung/verkehrspolitische-leitlinien>
- Vorbereitende Untersuchungen für die Teilbereiche Domplatz, Untere Leipziger Straße und Mittelstraße/Große Steinstraße
- Wohnungspolitische Konzept 2018 zu finden unter: https://halle.de/fileadmin/Bina-ries/Bauen_Wohnen/Konzepte/Wohnungspolitisches_Konzept/Wohnungspolitisches_Konzept.pdf
- Zeitung „Die Altstadt – 10 Jahre Stadtsanierung“, 2001