



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2007/06567**
Datum: 15.06.2007
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.07.2007	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	19.09.2007	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes**

Beschlussvorschlag:

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkung: keine

Dr. Thomas Pohlack
Beigeordneter

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (Saale) - Beschluss -

Vermerk zur Kinderfreundlichkeitsprüfung

Eine Kinderfreundlichkeitsprüfung wurde im vorgesehenen Umfang nicht durchgeführt. Dies war nicht möglich, da es sich bei dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept um eine informelle Planung mit gesamtstädtischen Aussagen im Teil 1 und Aussagen für die Stadtumbaugebiete im Teil 2 handelt.

Im Teil 2 werden u. a. Maßnahmen genannt, wie die im Stadtumbauprozess gesetzten Ziele erreicht werden können.

Insgesamt ist das Konzept dazu angelegt, als Steuerungsinstrument im Stadtumbauprozess zu dienen. Mit dem Stadtumbau wird auf das Schrumpfen der Stadt reagiert, um die gesamtstädtische Identität zu erhalten und eine nachhaltige Stadtstruktur zu entwickeln. Der Anspruch besteht darin, Halle von der historischen Innenstadt bis in die Zentren der Neubaugebiete als einen attraktiven Lebensraum weiter zu entwickeln. Diese Zielsetzung ist als durchaus kinderfreundlich anzusehen.

Das Konzept wurde in der Arbeitsgruppe Soziale Infrastruktur abgestimmt.

Sachdarstellung und Begründung

Für die Stadt Halle (Saale) lag seit Mai 2001 die Stadtentwicklungskonzeption Wohnen - Phase 1- (SEKW) vor. Sie wurde zu einem Leitkonzept der Stadterneuerung und des Stadtumbaus in der Stadt Halle (Saale), sowohl für die Entwicklung der Wohnungswirtschaft, der sozialen Infrastruktur als auch für die betroffene technische Infrastruktur.

Die Stadt Halle reagiert nun mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept auf die sich insbesondere in den Teilbereichen Wohnen, soziale Infrastruktur und Ver- und Entsorgungsbedarf vollziehende rasante Entwicklung, deren Hauptursachen der stetige Bevölkerungsverlust und der wirtschaftliche Strukturwandel bilden.

Des Weiteren waren die im Jahr 2001 festgelegten Umstrukturierungsgebiete mit vorrangiger Priorität (Stadtumbaugebiete) als Investitionsvorranggebiete zu prüfen, da die Lage in einem solchen vom Stadtrat beschlossenen Fördergebiet die Grundlage für eine Förderung der Stadtumbauaßnahmen durch das Land Sachsen-Anhalt bildet.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 171b BauGB enthält Ziele und Handlungsfelder/Maßnahmen des Stadtumbaus für die insgesamt sechs Stadtumbaugebiete in Halle bzw. schreibt diese fort.

Dabei ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzept eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt es zu den informellen Planungen.

Das Konzept dokumentiert insbesondere die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt und konkretisiert die städtebaulichen Ziele. Es macht dabei inhaltliche Aussagen zu verschiedenen Themenbereichen. Dabei wurden meist aufgrund von Bestandsanalysen Entwicklungsziele und Handlungsfelder beschrieben sowie Prioritäten gesetzt.

Das Konzept ist Grundlage der Abstimmungen zum Stadtumbau und für die Bewilligung von Fördermitteln. Es wird fortgeschrieben, um flexibel auf Neuentwicklungen zu reagieren.

Halle (Saale), 12.06.2007

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT DER STADT HALLE

- BESCHLUSS

SACHDARSTELLUNG

Anlagen

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Teil 1 - Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Teil 2 - Stadtumbaugebiete

SACHDARSTELLUNG

Erfordernis der Planung

Für die Stadt Halle (Saale) lag seit Mai 2001 die Stadtentwicklungskonzeption Wohnen - Phase 1- (SEKW) vor. Sie wurde zu einem Leitkonzept der Stadterneuerung und des Stadtumbaus in der Stadt Halle (Saale), sowohl für die Entwicklung der Wohnungswirtschaft, der sozialen Infrastruktur als auch für die betroffene technische Infrastruktur. Je mehr der mit der Stadtentwicklungskonzeption Wohnen erhobene Anspruch auf Steuerung und Ordnung bislang ungerichteter Prozesse erfüllt werden kann, um so eher sind damit auch Grundlagen und Rahmenbedingungen für die zukünftige Investitionsplanung der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft gegeben.

Die Stadt Halle reagiert nun mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept auf die sich insbesondere in den Teilbereichen Wohnen, soziale Infrastruktur und Ver- und Entsorgungsbedarf vollziehende rasante Entwicklung, deren Hauptursachen der stetige Bevölkerungsverlust und der wirtschaftliche Strukturwandel bilden.

Des Weiteren waren die im Jahr 2001 festgelegten Umstrukturierungsgebiete mit vorrangiger Priorität als Investitionsvorranggebiete zu prüfen, da die Lage in einem solchen vom Stadtrat beschlossenen Fördergebiet die Grundlage für eine Förderung der Stadtumbauaßnahmen durch das Land Sachsen-Anhalt bildet. Diese Umstrukturierungsgebiete mit vorrangiger Priorität werden seit der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.6.2004 als Stadtumbaugebiete bezeichnet.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 171b BauGB enthält deshalb auch Ziele und Handlungsfelder/Maßnahmen des Stadtumbaus für die insgesamt sechs Stadtumbaugebiete in Halle bzw. schreibt diese fort. Die im Jahr 2001 gezogenen Schlussfolgerungen wurden auf ihre Aktualität geprüft und angepasst. Durch die Weiterentwicklung des Stadtentwicklungskonzeptes sollen außerdem die Voraussetzungen für eine nachhaltige gesamtstädtische Entwicklung verbessert werden.

Dabei ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzept eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt es zu den informellen Planungen. Das Konzept dokumentiert insbesondere die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt und konkretisiert die städtebaulichen Ziele. Es macht dabei inhaltliche Aussagen zu verschiedenen Themenbereichen. Dabei wurden meist aufgrund von Bestandsanalysen Entwicklungsziele und Handlungsfelder beschrieben sowie Prioritäten gesetzt. Unmittelbare bodenrechtliche Wirkungen treten aber nicht ein. Das Konzept ist keine Rechtsnorm. Die Rechtslage ist vergleichbar mit der des Flächennutzungsplanes. Dritte können aus diesem Konzept keine eigenen Rechte ableiten. Eigentümer und Mieter werden nicht in ihrer Handlungsfähigkeit eingeschränkt. Die Wohnungseigentümer haben das alleinige Recht, die Wiederbelegung bzw. den Leerstand von Wohnungen ihres Bestandes zu steuern oder den Abriss von Wohnungen zu realisieren.

Das Konzept ist Grundlage der Abstimmungen zum Stadtumbau und für die Bewilligung von Fördermitteln. Es wird fortgeschrieben, um flexibel auf Neuentwicklungen zu reagieren.

Überarbeitung des Entwurfes des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung gab es Hinweise und Änderungsvorschläge inhaltlicher und redaktioneller Art. Nicht alle Hinweise und Vorschläge konnten berücksichtigt werden. In einigen Fällen wurde auf die Fortschreibung des Konzeptes verwiesen. Andere Hinweise führten jedoch zu Änderungen im Konzept.

Es überwiegen die redaktionellen Änderungen. Kurze Textpassagen wurden eingefügt, der Handlungsfelderplan Südstadt geringfügig geändert, da zwei Handlungsfelder zusätzlich benannt wurden.

Folgende redaktionellen Änderungen wurden u. a. vorgenommen:

Im Teil 1 Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele

Punkt 1.1 Veranlassung und Zielstellung

- Einarbeitung eines Hinweises auf die Abhängigkeit der Umsetzung der Maßnahmen des Stadtumbaus von den Zwängen der Haushaltssituation der Stadt Halle (Saale)

Punkt 2.2 Entwicklungsschwerpunkte

- Einfügung eines Satzes zur Bedeutung von Natur und Landschaft sowie des Saaletals für die Erholungsnutzung

Punkt 4.9 Wohnungsleerstand

- Ergänzung von Aussagen zum Problem Leerstand an Hauptverkehrsstraßen

Punkt 7.1.1 Schulen

- Korrektur der Angaben zu den Schulstandorten der Sekundarschulen

Punkt 9.1 Leitbilder des Stadtumbaus

- Ergänzung einer Aussage zur Berücksichtigung von Trassen des ÖPNV bei der Abrissstrategie

Punkt 10 Kostenschätzung

- Überarbeitung, u. a. Ergänzung um Aussagen zu anderen für den Stadtumbau wichtigen Fördermöglichkeiten wie z. B. Soziale Stadt, Urban 21

Im Teil 2 Stadtumbaugebiete

Punkt 1.1 Veranlassung und Zielstellung

- Einarbeitung eines Hinweises auf die Abhängigkeit der Umsetzung der Maßnahmen des Stadtumbaus von den Zwängen der Haushaltssituation der Stadt Halle (Saale)

Punkt 2. Teilstädtische Entwicklungsziele und gebietsbezogene Handlungsprioritäten der Stadtumbaugebiete

- Ergänzung um Aussagen zum Thema Bestätigung von KfW -Mitteln
- Einarbeitung einer kurzen Erläuterung, was man unter einer Quartiersvereinbarung zu verstehen hat

Punkt 3.1 und 3.2 Innenstadt

- Aufnahme eines Hinweises auf die Beachtung des Denkmalschutzes bei der Abrissplanung

Punkt 3.1 Nördliche Innenstadt

- kurze Auflistung der im Stadtumbaugebiet liegenden Denkmalbereiche

Punkt 3.2 Südliche Innenstadt

- Aufnahme einer kurzen Textpassage zur Johanneskirche
- Hinweis zu den Franckeschen Stiftungen als potenzielle Kandidaten für die Aufnahme in die UNESCO-Weltkulturerbeliste
- Aufnahme einer kurzen Aussage zur städtebaulichen Wirkung der Hochstraße

Punkt 3.3 Südstadt

- Ergänzung von Aussagen zu den zwei neu hinzugekommenen Handlungsfeldern 6 und 7

Punkt 3.5 Neustadt

- Ergänzung um einen kurzen Hinweis auf die Aktionen und Diskussionen der letzten Jahre zur Zukunft Halle-Neustadts (Projekte Kulturblock, Mietergärten etc.)

Punkt 3.6 Heide-Nord

- Verzicht auf den Begriff Abwartegebiete in Heide-Nord,
- Handlungsfeld 11 Kaserne: Änderung in „Entwicklung eines Nachnutzungskonzeptes für das ehemalige Kasernengelände“

Änderung zeichnerischer Darstellungen:

- Bisher wurden zwei Bereiche im Stadtumbaugebiet Südstadt nicht Handlungsfeldern zugeordnet. Es handelt sich um einen stabilen Wohnbereich (Südstadt I), überwiegend Erhaltungsgebiet mit einem geringen Handlungsbedarf, sowie um einen vor allem gewerblich genutzten Bereich entlang des Südstadtringes, ebenfalls mit geringem Handlungsbedarf. Diese beiden Bereiche werden jetzt als Handlungsfelder 6 bzw. 7 bezeichnet.
- Die Stadtumbaugebiete Nördliche und Südliche Innenstadt sollen um die Bereiche „Nördlicher Teil der Salineinsel“ und „Hafenbahn“ erweitert werden. Diese Erweiterungsbereiche sind in den Plänen bereits dargestellt. Während der Bereich Salineinsel im Wesentlichen schon in der Entwurfsfassung des ISEK enthalten war, kam der Bereich Hafenbahn erst bei der Überarbeitung des Entwurfes hinzu. Für die Gebietserweiterung ist ein Stadtratsbeschluss erforderlich.

Zu den inhaltlichen Änderungen:

Punkt 5.4 Beschäftigten und Arbeitsmarktentwicklung

- Aufgrund der positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt in der Stadt Halle (deutliche Reduzierung der Arbeitslosenquote auf allerdings immer noch 16 %) war es erforderlich, das Kapitel 5.4 Arbeitsmarktentwicklung grundlegend zu überarbeiten. Es trägt jetzt außerdem die neue Überschrift „Beschäftigten – und Arbeitsmarktentwicklung“.

Leitbildplan Neustadt:

- Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Konzeptes erreichten die Stadt Halle zahlreiche Stellungnahmen der Bürger zum VI. WK in Neustadt. In den Stellungnahmen (u. a. Stellungnahme der bereits vorher aktiven Bürgerinitiative) wurde ein Abrissstopp gefordert. In den Gesprächen zwischen den Vertretern der Bürgerinitiative und der Stadt erzielte man folgenden Kompromiss:

Den Anregungen und Hinweisen der Bewohner und Gewerbetreibenden im V. und VI. WK in Neustadt wird z. T. gefolgt. Im Text zu den Handlungsfeldern und im Leitbildplan werden den o. G. Erläuterungen entsprechend Änderungen vorgenommen.

Die Darstellungen des Plans Gebietskategorien bleiben unverändert. Das Handlungsfeld 1/Am Niedersachsenplatz wird dort weiterhin als Umstrukturierungsbereich mit vorrangiger Priorität dargestellt.

Geändert werden die Darstellungen im Plan Leitbild für den Bereich des VI. WK. Sie werden an den Plan Gebietskategorien angepasst. Die Darstellung „Stadtnaher Landschaftsraum“ im VI. WK erstreckt sich dann nur noch auf den Bereich des Handlungsfeldes 1. Die Bereiche der Handlungsfelder 2 bis 4 des VI. WK werden als Bereiche mit „Aufgelockerter Wohnnutzung/Ausweitung von Freiflächen/neue Baustrukturen“ dargestellt.

Der weitere Umbau im V. und VI. WK soll in einem gesteuerten informellen Moderationsprozess mit allen Betroffenen erfolgen.

Die Änderungen wurden im Konzept vorgenommen.

Stadt Halle (Saale)

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele

Stand 13.06.2007

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Einleitung	4
1.1 Veranlassung und Zielstellung	4
1.2 Rechtscharakter des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes	5
1.3 Abstimmungsprozess	5
2. Gesamtstädtische Leitbilder und Entwicklungsschwerpunkte	7
2.1 Gesamtstädtische Leitbilder	7
2.2 Entwicklungsschwerpunkte bis 2015	8
3. Demographische Entwicklung	9
3.1 Einwohnerentwicklung – Bestand und Prognose	9
3.2 Migranten	14
3.3 Haushaltsentwicklung – Bestand und Prognose	15
3.4 Soziale Situation	16
4. Wohnen	19
4.1 Wohnungsbestand	19
4.2 Bautätigkeit	19
4.3 Wohnungsabgang: Teil Abriss durch Stadtumbau Ost	20
4.4 Entwicklung des Wohnungsmarktes	20
4.5 Vergleich der Planungen des SEKW Phase 1 mit der tatsächlichen Entwicklung	21
4.6 Eigentumsverhältnisse und Wohneigentumsquote	22
4.7 Sanierungsgrad	23
4.8 Wohnungsnachfrage	24

4.9	Wohnungsleerstand	26
4.10	Prognosen	29
4.10.1	Abschätzung der künftigen Bautätigkeit	29
4.10.2	Abschätzung der künftigen Wohnungsnachfrage	30
4.10.3	Wohnbaulandpotenzial	30
5.	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	32
5.1	Gewerbeentwicklung	33
5.2	Gewerbeflächenbedarf	33
5.3	Gewerbeflächenangebot	34
5.4	<u>Beschäftigten- und Arbeitsmarktentwicklung</u>	<u>36</u>
5.5	Arbeitskräftepotenzial	<u>38</u>
6.	Städtische Zentren	<u>40</u>
7.	Infrastruktur und Verkehr	<u>41</u>
7.1	Soziale Infrastruktur	<u>41</u>
7.1.1	Schulen	<u>41</u>
7.1.2	Kindertageseinrichtungen	<u>44</u>
7.1.3	Kommunale Bibliotheken	<u>45</u>
7.1.4	Sporteinrichtungen	<u>45</u>
7.1.5	Sozialraumorientierte Planung	<u>47</u>

7.2	Technische Infrastruktur	<u>48</u>
7.3	Verkehr	<u>50</u>
7.3.1	Allgemeine Trends	<u>50</u>
7.3.2	Umgang mit öffentlicher Verkehrsinfrastruktur	<u>52</u>
7.3.3	Einflüsse des Stadtumbaus auf die Verkehrsarten	<u>55</u>
8.	Einbindung in die Region	<u>59</u>
8.1	Einbindung in die Region und interkommunale Zusammenarbeit	<u>59</u>
8.2	Kommunale Neugliederung	<u>60</u>
9.	Leitbilder, Ziele und Schwerpunkte des Stadtumbaus	<u>63</u>
9.1	Leitbilder des Stadtumbaus	<u>63</u>
9.2	Entwicklungsziele	<u>64</u>
9.2.1	Zielstellung Einwohner- und Haushaltsentwicklung	<u>64</u>
9.2.2	Zielstellung Wohneigentum	<u>65</u>
9.2.3	Zielstellung Abbau bzw. langfristiger Rückgang des Leerstandes	<u>66</u>
9.2.4	Zielstellung Aufwertungsmaßnahmen	<u>69</u>
9.2.5	Zielstellung Baulandentwicklung	<u>70</u>
9.3	Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus	<u>71</u>
9.4	Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 (IBA)	<u>72</u>
10.	Kostenschätzung	<u>73</u>
11.	Monitoring und Fortschreibung des Konzeptes	<u>77</u>
11.1	Maßnahmen und Methoden zur Beobachtung des Stadtumbauprozesses	<u>77</u>
11.2	Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes	<u>79</u>

Quellenverzeichnis

1. Einleitung

1.1 Veranlassung und Zielstellung

Stadtumbau in Halle bedeutet, dem Prozess des Schrumpfens aktiv zu begegnen, um die gesamtstädtische Identität zu erhalten und eine nachhaltige Stadtstruktur zu entwickeln. Er ist mehr als nur eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes und die Beseitigung des Leerstandes. Der Stadtumbau greift in alle Bereiche des städtischen Lebens ein.

Der Anspruch besteht darin, Halle von der historischen Innenstadt bis in die Zentren der Neubaugebiete als einen attraktiven Lebensraum weiter zu entwickeln. Dabei wird das Schrumpfen auch als Chance für die Entwicklung verbesserter Standortfaktoren angesehen. In diesem Zusammenhang ist der Stadtumbau Ost nicht als reines Programm zur Wohnraumreduzierung, sondern als Stabilisierungsprogramm zu verstehen. Der Abriss spielt zwar eine nicht unerhebliche Rolle, jedoch sind auch andere städtebauliche Aspekte wie Sanierung, Modernisierung, Umnutzung und Nachnutzung sowie Lückenschließung durch Neubau zu berücksichtigen und in die weitere Planung einzubeziehen. Die hier vorgeschlagenen Maßnahmen in den einzelnen Handlungsfeldern stehen jedoch unter dem Vorbehalt der z. Zt. sehr engen finanziellen Spielräume des Kommunalhaushaltes der Stadt.

Für die Stadt Halle (Saale) liegt seit Mai 2001 die Stadtentwicklungskonzeption Wohnen -Phase 1- (SEKW) vor. Sie wurde zu einem Leitkonzept der Stadterneuerung und des Stadtumbaus in der Stadt Halle (Saale), sowohl für die Entwicklung der Wohnungswirtschaft, der sozialen Infrastruktur als auch für die betroffene technische Infrastruktur. Je mehr der mit der Stadtentwicklungskonzeption Wohnen erhobene Anspruch auf Steuerung und Ordnung bislang ungerichteter Prozesse erfüllt werden kann, um so eher sind damit auch Grundlagen und Rahmenbedingungen für die zukünftige Investitionsplanung der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft gegeben.

**SEKW als
Leitkonzept des
Stadtumbaus**

Die Stadt Halle reagiert nun mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept auf die sich insbesondere in den Teilbereichen Wohnen, soziale Infrastruktur und Ver- und Entsorgungsbedarf vollziehende rasante Entwicklung, deren Hauptursachen der stetige Bevölkerungsverlust und der wirtschaftliche Strukturwandel bilden.

Des Weiteren sind die im Jahr 2001 festgelegten Umstrukturierungsgebiete mit vorrangiger Priorität als Investitionsvorranggebiete zu prüfen, da die Lage in einem solchen vom Stadtrat beschlossenen Fördergebiet die Grundlage für eine Förderung der Stadtumbaumaßnahmen durch das Land Sachsen-Anhalt bildet. Diese Umstrukturierungsgebiete mit vorrangiger Priorität werden seit der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.6.2004 als Stadtumbaugebiete bezeichnet.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 171b BauGB enthält deshalb auch Ziele und Handlungsfelder/Maßnahmen des Stadtumbaus für die insgesamt sechs Stadtumbaugebiete in Halle bzw. schreibt diese fort.

**ISEK
Stadtumbaugebiete für
nachhaltige
gesamtstädtische
Entwicklung**

Die im Jahr 2001 gezogenen Schlussfolgerungen werden auf ihre derzeitige Aktualität geprüft und ggf. angepasst. Außerdem sollen durch die Weiterentwicklung des Stadtentwicklungskonzeptes die Voraussetzungen für eine nachhaltige gesamtstädtische Entwicklung verbessert werden.

1.2 Rechtscharakter des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen. Das Konzept dokumentiert insbesondere die städtischen Entwicklungsvorstellungen der Stadt und konkretisiert die städtebaulichen Ziele dabei inhaltliche Aussagen zu verschiedenen Themenbereichen. Dabei wurde aufgrund von Bestandsanalysen Entwicklungsziele und Handlungsfelder beschränkt und Prioritäten gesetzt. Unmittelbare bodenrechtliche Wirkungen treten aber nicht ein. Das Konzept ist keine Rechtsnorm. Die Rechtslage ist vergleichbar mit der des Flächennutzungsplanes. Dritte können aus diesem Konzept keine eigenen Rechte geltend machen. Eigentümer und Mieter werden nicht in ihrer Handlungsfähigkeit eingeschränkt. Wohnungseigentümer haben das alleinige Recht, die Wiederbelegung bzw. die Veräußerung von Wohnungen ihres Bestandes zu steuern oder den Abriss von Wohnungen zu realisieren.

ISEK ist informelle Planung

keine unmittelbaren bodenrechtlichen Wirkungen

Das Konzept ist Grundlage der Abstimmungen zum Stadtumbau und für die Bewilligung von Fördermitteln. Es wird fortgeschrieben, um flexibel auf Neuentwicklungen zu reagieren.

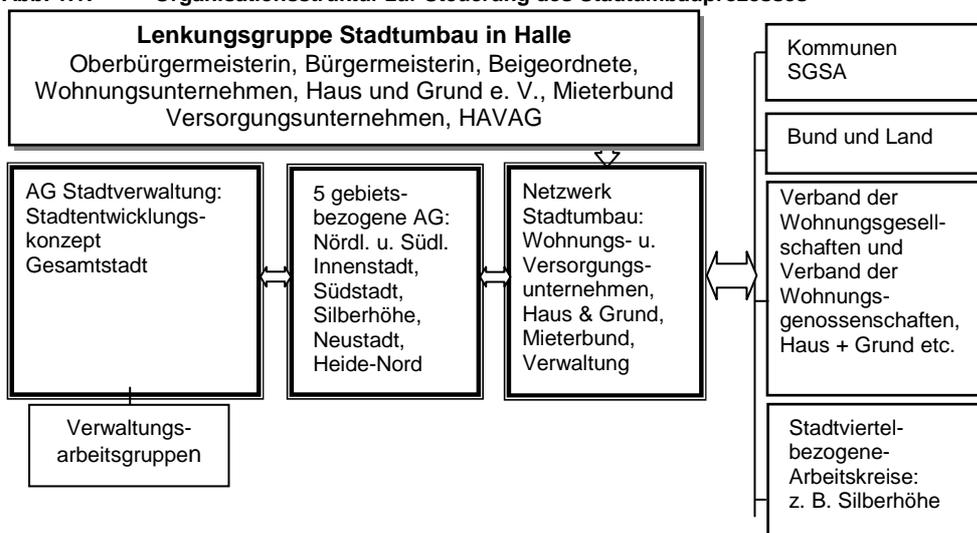
1.3 Abstimmungsprozess

Während des schon seit Jahren laufenden Stadtumbauprozesses haben sich konkrete Organisationsformen gebildet. Auf diesen Strukturen wird im weiteren Verfahren aufgebaut.

Durch die Stadtverwaltung wurde die Lenkungsgruppe „Stadtumbau in Halle“ ins Leben gerufen. Von den Wohnungsunternehmen wurde gemeinsam mit den Versorgungsunternehmen der Stadtwerke das „Netzwerk Stadtumbau“ initiiert.

Fortführung bestehender Organisationsformen

Abb. 1.1: Organisationsstruktur zur Steuerung des Stadtumbauprozesses



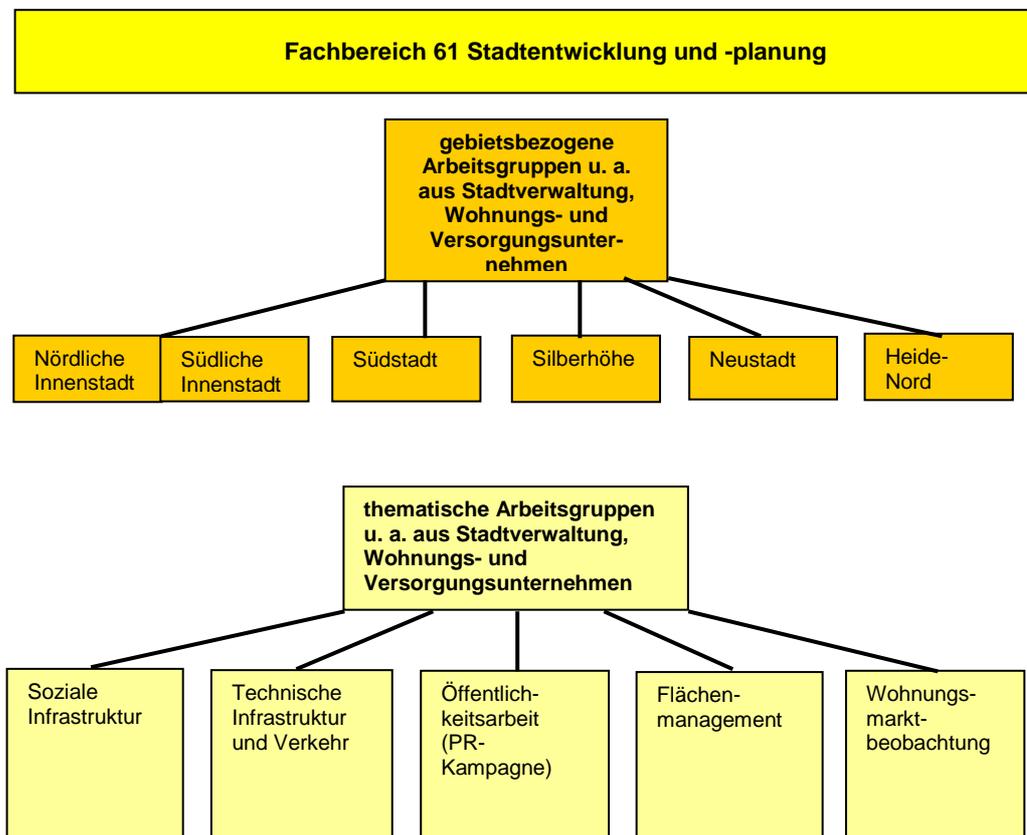
Quelle: eigene Darstellung

Moderiert wird der Abstimmungsprozess im Netzwerk und in der Lenkungsgruppe Stadtumbau durch das Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gGmbH (isw) Halle. Dies hat sich in den letzten Jahren sehr bewährt.

Hauptziel war es, die Interessen der Wohnungswirtschaft, der Wohnungseigentümer und der Mieter zu koordinieren, um sie besser mit den stadtplanerischen Vorstellungen zum Stadtumbau abstimmen zu können, damit am Ende ein Konsens im Stadtumbauprozess erreicht werden kann. Inzwischen hat sich die Kooperation zwischen Wohnungs-, Versorgungsunternehmen und Stadt im Netzwerk Stadtumbau mit einem breiten Kreis von Mitwirkenden gut etabliert und damit zur Ausbildung einer positiven Kooperationskultur in der Stadt beigetragen. Dadurch wird der äußerst schwierige Prozess des Stadtumbaus im Vergleich zu manch anderen ostdeutschen Städten in der Planung wie Umsetzung erheblich erleichtert. Des Weiteren bestehen fünf Arbeitsgruppen für die insgesamt sechs Stadtumbaugebiete (vorher Umstrukturierungsgebiete mit vorrangiger Priorität). Die beiden Stadtumbaugebiete Nördliche und Südliche Innenstadt wurden zusammengefasst. Neben der Stadtverwaltung sind insbesondere die Versorgungsunternehmen und die Wohnungsunternehmen, die in den jeweiligen Gebieten über Wohnungen verfügen, in diesen Arbeitsgruppen vertreten. In der Innenstadt wird der Teilnehmerkreis noch um den Interessenvertreter der privaten Eigentümer, Haus & Grund, erweitert. Die Interessen der Mieter werden durch den Mieterbund, aber auch in einem gewissen Umfang durch die Wohnungsunternehmen vertreten. Darüber hinaus gibt und gab es je nach Bedarf eine Reihe von thematischen Arbeitsgruppen, z. B. zur technischen und zur sozialen Infrastruktur, die wichtige Anregungen für die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes gegeben haben.

thematische und gebietsbezogene Arbeitsgruppen

Abb.1.2: Organisationsstruktur zur Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzeption



Quelle: eigene Darstellung

2. Gesamtstädtische Leitbilder und Entwicklungsschwerpunkte

Der gesamtstädtische Umbauprozess orientiert sich an Leitbildern für die künftige Entwicklung der Stadt. Im Rahmen des gezielten und nachhaltigen Stadtumbaus stellt die Leitbilddiskussion deshalb einen sehr wichtigen Baustein dar.

Leitbilder sind Orientierungen. Sie geben die Hauptziele und die Rahmenbedingungen für künftige Entwicklungen vor. Leitbilder sollen helfen, die knappen Ressourcen und Kräfte nach eigenen Vorstellungen zu konzentrieren und damit Zukunft als Perspektive zu strukturieren. Als Prinzip weisen sie einen Doppelcharakter auf. Einerseits soll ein Leitbild im wahrsten Sinne des Wortes leiten. Andererseits handelt es sich bei Leitbildern auch um Visionen oder konkrete Utopien.

In ihrer strategischen Positionierung sollen Leitbilder helfen, die Dinge und Entwicklungen zu erkennen und zu gestalten, die gestaltbar sind.

2.1. Gesamtstädtische Leitbilder

In der Halle setzte sich das Anfang 2006 konstituierte Zukunftsforum Halle mit dem Thema Leitbild auseinander. Zu diesem Zukunftsforum gehören Vertreter aus Wirtschaft, Wissenschaft, Kultur und Politik, die die Entwicklung der Stadt Halle als Standort für Wissenschaft und Wirtschaft erörtern. Dabei fanden die im Folgenden genannten **strategischen Leitziele** Eingang in die Diskussion:

- Profilierung der Stadt Halle als unternehmerfreundliche Stadt
- Profilierung der Stadt Halle als Stadt der Wissenschaften, der Hochtechnologie und der Innovation
- Profilierung der Stadt Halle als familienfreundliche Stadt
- Stärkung der Stadt Halle als Stadt der Kultur und Bildung, Erhöhung der überregionalen Wahrnehmung in diesem Bereich
- Förderung des Imagewandels der Stadt nach innen und außen
- Förderung eines kreativen Klimas in der Stadt

Ergänzt werden diese strategischen Zielsetzungen durch wichtige Aufgaben, die wesentliche Grundlage der derzeitigen und künftigen städtischen Entwicklung sind. Dazu gehören:

- die Konsolidierung des Haushaltes, um die kommunale Handlungsfähigkeit zu bewahren,
- die Erreichung einer Position im Rahmen der kommunalen Gebiets- und Funktionalreform, durch die die Stadt ihrer Funktion als Oberzentrum gerecht wird und die wirtschaftliche Situation der Stadt verbessert werden kann,
- der Ausbau der Beziehungen zu Land, Bund und EU, um zu erreichen, dass Halle auf diesen Ebenen ein gefragter und anerkannter Partner ist, frühzeitig Fördermöglichkeiten erkannt und

Chancen zur Einflussnahme auf die Konzeption von Förderprogrammen wahrgenommen werden.

2.2 Entwicklungsschwerpunkte der Stadt Halle bis 2015

Abgeleitet aus der Leitbilddiskussion hat die Stadtverwaltung einen städtebaulichen und einen landschaftlichen Entwicklungskorridor herausgebildet, in denen sich die einzelnen Leitbildvisionen zum größten Teil wieder finden. Diese schematisch abgegrenzten Entwicklungskorridore (siehe Karte) stellen den Raum dar, in dem öffentliche Investitionen in den letzten Jahren getätigt wurden und in dem auch in den nächsten Jahren bis 2015 die Investitionsschwerpunkte liegen werden. Dabei beziehen sich die Investitionsschwerpunkte in dem sehr breit angelegten landschaftlichen Entwicklungskorridor auf die dort enthaltenen Landschaftselemente.

Entwicklungskorridore
als Schwerpunkt für
öffentliche
Investitionen

Der in West-Ost-Richtung verlaufende städtebauliche Entwicklungskorridor beinhaltet neben Heide-Süd und dem Weinberg-Campus der Universität die zentralen Bereiche von Halle-Neustadt, die Bereiche Saline und Holzplatz, schließt die Altstadt und wesentliche Teile der Nördlichen und der Südlichen Innenstadt ein und erstreckt sich bis in den Halleschen Osten mit den Gewerbe- und Industriebereichen an der Delitzscher Straße, Büschdorf und den Entwicklungsflächen am Hufeisensee.

Der landschaftliche Entwicklungskorridor verläuft in Nord-Süd-Richtung entlang der Saaleaue, streift dabei im Süden der Stadt, u. a. Wörlitz und die Silberhöhe.

Im Bereich der Saaleaue zwischen Altstadt und Neustadt mit der Salineinsel, dem Holzplatz und dem Gebiet Hafenstraße/Sophienhafen überschneiden sich die beiden Entwicklungskorridore.

In den Entwicklungskorridoren sollen Verbesserungen der Ist-Situation eintreten und die im Leitbild dargestellten Ziele sich etablieren. Diese Schwerpunktbildung folgt dem Leitsatz „Stärken (und bestehende Entwicklungen) stärken, Schwächen abbauen“.

Sowohl die landschaftliche Entwicklung wie auch die städtebauliche Entwicklung stellen die Bereiche der Stadt dar, die in mit dem Begriff der „Stadtlandschaft“ zusammengefasst werden können. So gilt es zum einen den Landschaftsraum sichtbarer und erlebbarer zu machen und dessen Potenziale aus sich heraus zu entwickeln, zum anderen diese Bereiche als Ausgangspunkt für das gesamtstädtische Landschaftsnetz zu sehen.

Das Ziel ist eine landschaftsgeprägte, stark durchgrünte Stadt mit einer stärkeren Einbindung des stadtbildprägenden Saaletals, einer Flusslandschaft von hohem kulturhistorisch-landschaftsästhetischen Wert, für die Erholungsnutzung.

Die städtebauliche Entwicklung spiegelt die Schwerpunkte der baulichen, städtischen Wahrnehmung wieder, in der die Stadt zukünftig ihre Ausrichtung sieht. Darin sind die Großinvestitionen im öffentlichen Raum wie auch die Ausrichtung von weiteren Einrichtungen der Stadt berücksichtigt. Diese Räume gilt es, neben gebietsorientierten Notwendigkeiten, zu stärken und damit in der dargestellten Richtungen zu entwickeln. Die Grenze der Räumlichkeit ist in den Randbereichen eher unscharf um hier eine Abwägung zu ermöglichen und Veränderungen zuzulassen. Die Schwerpunktbildung ist bei den einzelnen Projekten zu prüfen und spielt in der Entscheidung eine wesentliche Rolle.

Die vorhandenen Verkehrsnetzstrukturen haben die Aufgabe, diese beiden Korridore mit dem Gesamtstadtkörper zu verbinden und die funktionale Anbindung zu leisten.

3. Demographische Entwicklung

3.1 Einwohnerentwicklung - Bestand und Prognose

Hauptursache des Einwohnerrückganges zwischen 1990 u. 2000 (-63.014 EW = Rückgang um 19,8 %) war der enorme Wanderungsverlust. War der Wanderungsstrom in den ersten Jahren stark auf die alten Bundesländer (Arbeitsplatzwanderung und Veränderung der Lebensmöglichkeiten) ausgerichtet, trat ab 1994/95 zunehmend die Suburbanisierung im Stadtumland in den Vordergrund. Ab 2000 trat eine spürbare Reduzierung des negativen Wanderungssaldos im Bereich Stadt-Umland ein. Im Jahr 1995 wurde der Tiefpunkt des Nach-Wende-Geburtenknicks erreicht – mit deutlich weniger als der Hälfte der jährlichen Geborenenzahlen der 80er Jahre. Bis zum Jahr 2000 sind die Geborenenzahlen wieder auf ca. 2.000 jährlich gestiegen. Bei gleichzeitig gesunkenen Gestorbenen Zahlen wirkt sich dies günstig auf die Bevölkerungsentwicklung aus.

Migrationssaldo zwischen 1995 und 2000 anhaltend sehr hoch und negativ

sehr starker jährlicher Bevölkerungsverlust von 1995 bis 2000

Tab. 3.1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Halle (Saale) von 1995 bis 2005

Jahr	Einwohner 01.01.	Geborene	Gestorbene	nat. Saldo *	Zuzug	Wegzug	Migr.-Saldo *	Saldo insg. *	Einwohner 31.12.
1995	289.909	1.574	3.145	- 1.571	8.476	14.434	- 5.958	- 7.560	282.349
1996	282.349	1.839	3.046	- 1.207	9.817	15.304	- 5.487	- 6.745	275.604
1997	275.604	1.821	2.785	- 964	9.913	16.688	- 6.775	- 7.828	267.776
1998	267.776	1.892	2.965	- 1.073	11.032	17.654	- 6.622	- 7.851	259.925
1999	259.925	1.993	2.728	- 735	10.198	16.564	- 6.366	- 6.701	253.224
2000	253.224	2.000	2.688	- 688	9.705	15.450	- 5.745	- 6.774	246.450
2001	246.450	1.923	2.537	- 614	10.314	14.361	- 4.047	- 4.740	241.710
2002	241.710	1.959	2.803	- 844	10.863	13.818	- 2.955	- 3.759	237.951
2003	237.951	1.906	2.687	- 772	13.671	12.697	974	127	238.078
2004	238.078	2.034	2.640	- 606	12.368	12.753	- 385	- 985	237.093
2005	237.093	2.058	2.834	-776	10.144	10.296	-152	-1.134	235.959

* Die auftretenden Differenzen ergeben sich aus den unterschiedlichen Quellen bzw. Primärdatensätzen
Quellen: Fachbereich Bürgerservice

Starke Abwanderung und geringe Geborenenzahlen führten zu einer sehr schnellen Alterung der Stadtbevölkerung, die unter Einschluss der Neustadt bis zur Wende eine vergleichsweise junge Bevölkerung hatte. Die Älteren ab 60 Jahre bilden die einzige wachsende Altersgruppe, während insbesondere die jüngste Bevölkerungsgruppe der bis 20jährigen dramatisch schrumpfte (vgl. Tab. 1.2).

sehr schnelle Alterung der Stadtbevölkerung

Tab. 3.2: absolute Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen zwischen 1995 und 2005

Altersgruppe	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005
0 b. u. 20 Jahre	61.971	46.088	43.750	41.719	40.231	38.855	37.764
20 b. u. 40 Jahre	83.078	70.443	68.344	66.673	67.954	67.730	67.385
40 b. u. 60 Jahre	81.840	69.314	67.228	66.105	65.183	64.554	64.874
60 Jahre u. älter	55.460	60.605	62.388	63.454	64.710	65.954	65.936

Quelle: Fachbereich Bürgerservice

Neben der Außenwanderung über die Stadtgrenzen Halles hinweg fanden z. T. erhebliche Binnenwanderungen innerhalb und zwischen den Stadtvierteln statt. In der Periode 1995 bis 2000 kam es dabei zu einer tiefgreifenden Trendwende. Vor 1997 hatten die Altbaustadtviertel hohe Verluste und die Großwohnsiedlungen leichte Gewinne in der Binnenwanderung. Seit 1997 hat sich die Entwicklungsrichtung zu Lasten der Großwohnsiedlungen und zugunsten der Altbaustadtviertel gedreht –

sehr hohe innerstädtische Mobilität

Trendwende in der Binnenwanderung

mit jeweils starken Gewinnen und Verlusten bis zum Jahr 2000. Gründe dafür waren stark veränderte Wohnpräferenzen und deren Realisierungsmöglichkeit: der Bezug von Mietwohnungen in guter Wohnlage infolge der Sanierung/ Modernisierung von Altbauten, der Neubau von Eigenheimen („1000 Häuser Programm“) und der Erwerb von Eigentumswohnungen.

Seit 2003 schrumpft die Stadt in wesentlich moderaterem Tempo. Diese Prozessverlangsamung trifft auch für die Alterung der Bevölkerung und die Binnenwanderung zu. Im wesentlichen gibt es dafür drei Ursachen:

- die Einführung eines Studentenbonus im Rahmen der Erstwohnsitzkampagne und später zum 1.1.2004 die Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer,
- zurückgehende Wanderungsverluste in der Fernwanderung,
- ein ausgeglichener Saldo in der Umlandwanderung.

Die stabile Bevölkerungszahl des Jahres 2003 bzw. der geringe Verlust 2004 sind primär auf die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zurückzuführen, die zu Wohnsitzummeldungen von Neben- in Hauptwohnungen geführt hat, überwiegend von Studenten (Tab. 3.3). Die wohnberechtigte Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze) ist 2003 noch recht stark zurückgegangen, 2004 deutlich geringer.

Tab. 3.3: Auswirkungen der Zweitwohnsitzsteuer auf die Bevölkerungsstatistik

	Hauptwohnsitze	Nebenwohnsitze	Wohnberechtigte Bevölkerung
2002	237.951	14.817	252.768
2003	238.078	11.086	249.164
2004	237.093	9.957	247.050

Quelle: Fachbereich Bürgerservice

Gleichzeitig sinken seit 2002/2003 die Wanderungsverluste erheblich. Mit den neuen Bundesländern und den Umlandkreisen ist es zu einer Trendwende gekommen. Die Stadt wies 2005 Wanderungsgewinne mit den neuen Bundesländern (ohne Umland: +887 Personen) und leichte Gewinne mit dem Umland auf. Die Universitätsentwicklung mit der Bildungszuwanderung dürfte dafür ein Hauptfaktor sein. Halle reiht sich damit in den Reurbanisierungstrend ostdeutscher Großstadtregionen ein (z. B. Dresden und Leipzig), wenn auch gering ausgeprägt. Aufgrund der zurückgegangenen Wanderungsverluste ist seit 2003 der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zum Hauptfaktor der Schrumpfung geworden: trotz Nachholens der Geborenenentwicklung auf das westdeutsche Niveau wird die Elterngeneration nur zu knapp 2/3 reproduziert: es werden deutlich zu wenig Kinder in Halle geboren.

Die Einwohnerentwicklung der einzelnen Stadtteile und weitere Indikatoren werden im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Halle und des Stadtumbau-Monitorings im jährlichen Intervall einer inhaltlichen Wertung unterzogen. Die Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Stadtviertel ist sehr unterschiedlich: in bestimmten Räumen wächst die Stadt, in anderen schrumpft sie schnell (vgl. Tab. 3.5). Die sich in der zweiten Hälfte der 90er Jahre herausbildenden Trends der Differenzierung der Stadtviertelentwicklung haben sich bis zum aktuellen Zeitpunkt als stabil herausgestellt, wenn auch eine Verlangsamung in den letzten Jahren feststellbar war. Die Großwohnsiedlungen verlieren sehr stark an Bevölkerung. Zunehmend zeigt sich hier eine Binnendifferenzierung, da einzelne Siedlungen weiter schnell schrumpfen (Silberhöhe, westliche Neustadt) und sich im Gegensatz dazu die nördliche Neustadt jüngst stabilisiert. Die Altbaustadtviertel haben sich wesentlich stabiler entwickelt.

Übergang zu moderatem Bevölkerungsverlust

Ursachen: Zweitwohnsitzsteuer/ Studentenbonus,

zurückgehende Fernwanderungsverluste

Trendwende in Umlandwanderung und mit Neuen Bundesländern

Großwohnsiedlungen verlieren weiter stark an Bevölkerung

Hier gibt es den Wachstumsraum der Gründerzeitviertel in der nördlichen Stadthälfte (Giebichenstein, Paulusviertel, Nördliche Innenstadt und Altstadt) und den leicht schrumpfenden Raum in der südlichen Gründerzeit und den Vierteln mit Wohnanlagen der 20er und 30er Jahre (Gesundbrunnen, Damaschkestraße). Nach jahrzehntelangem Verfall zu DDR-Zeiten hat eine insgesamt erfolgreiche Renaissance der alten Stadt eingesetzt. In den Vorstädten und Dorflagen mit großem Neubauvolumen von Eigenheimen (Heide-Süd, Büschdorf etc.) gibt es ein starkes Bevölkerungswachstum aufgrund der Wohneigentumsbildung.

Renaissance der alten Stadt: Wachstum im Norden, leichte Schrumpfung im Süden

Prognose

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Halle (Saale) verlief deutlich günstiger, als durch das Institut für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Leipzig (IWI) in den Jahren 2000 (Grundlage des SEKW Phase 1) und 2003 prognostiziert wurde, wobei das IWI hier im Trend mit anderen Prognosen aus dieser Zeit lag. Die Prognose 2003 wurde im November des Jahres vorgelegt. Der statistische Stützzeitraum endet mit dem 31.12.2002. Die Einwohnerzahl lag im Jahr 2005 um 5,8 % über der alten IWI-Prognose und um 3,4 % über der neuen Prognose von 2003 (vgl. Tab.3.4). Der Wechsel zu einer stark verlangsamten Schrumpfung der Bevölkerung war zu den Prognosezeitpunkten nicht absehbar und damit unterschätzt worden, wobei der rein meldetechnische Effekt der Zweitwohnsitzsteuer beachtet werden sollte. Im Rahmen der städtischen Wohnungsmarktbeobachtung wird die Bevölkerungsprognose jährlich evaluiert.

Einwohnerentwicklung günstiger als Prognosen

Tab. 3.4: Relation prognostizierte/ tatsächliche Entwicklung der Bevölkerung

Jahr	Prognose IWI 2000 (Basis: 1999) SEKW Phase I	Neue Prognose IWI 2003 (Basis: 2002) „best case“	Tatsächliche Entwicklung	Differenz tatsächliche/ prognostizierte Entwicklung (IWI 2003) (abs.)
2005	223.000	228.000	235.959	7.959
2010	208.000	215.600		--
2015		205.100		--

Quelle: Wohnungsmarktbericht Halle (Saale)-Datenband, 2002, 2003; IWI, 2003

Auf der Basis dieses Wechsels zu einer verlangsamten Schrumpfung wurde eine Bevölkerungsvorausschätzung vom FB Stadtentwicklung und -planung vorgenommen, die mit externen Experten abgestimmt wurde (Tab. 3.5). Jedoch ist dieser aktuelle Wechsel der Bevölkerungsentwicklung noch zu kurzfristig, um als stabiler Trend gelten zu können. Für die Entwicklung der Universität gibt es unterschiedliche Voraussagen. Der doppelte Abiturjahrgang 2007 könnte zu einer kurzfristigen Erhöhung der Studentenzahlen führen. Mittelfristig werden die Studentenzahlen jedoch wahrscheinlich sinken. Große Ansiedlungserfolge in der Region Halle-Leipzig könnten auf der anderen Seite den Arbeitsmarkt entlasten und die Fernwanderungsverluste senken.

Aktuelle Trendfortschreibung als Planungsgrundlage

Das Bevölkerungsszenario der langsamen Schrumpfung bildet daher ein für Halle positives Szenario. Als negatives Szenario dient die best-case-Variante der Prognose des Institutes für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Leipzig (IWI 2003), korrigiert um die positive Abweichung von plus achttausend Einwohnern Ende 2005.

Stadtentwicklungskonzept legt positives Bevölkerungsszenario der langsamen Schrumpfung den Planungen zugrunde

Tab. 3.5: Grundparameter der Bevölkerungsvorausschätzung des FB Stadtentwicklung u. –planung, Szenario der langsamen Schrumpfung

	Oberer Prognosekorridor: Szenario der langsamen Schrumpfung				Unterer Prognosekorridor auf Basis IWI 2003
	Einwohnerzahl in Tsd.	Zahl der Haushalte in Tsd.	Annahmen natürliche Bevölkerungsentwicklung	Annahmen Wanderung	Einwohnerzahl in Tsd.
2010	230	130	bis 2015: Bei leicht zurückgehenden Geborenenzahlen steigt der negative Saldo auf knapp 1.500 jährlich an	bis 2015: Der jährliche Wanderungsverlust geht zurück bis auf Null	223,5
2015	223	126			213
2020	215	123	ab 2015: Negativer Saldo von im Durchschnitt 1.500/a	ab 2015: Ausgeglichener Wanderungssaldo	202,5
Ausblick 2030	ca. 200	ca. 120			

Das Stadtentwicklungskonzept stellt seine Planungen dennoch vollständig auf das positive Bevölkerungsszenario der langsamen Schrumpfung ab, da Zielstellungen und Handlungskonzepte formuliert werden, die eine solche Bevölkerungsentwicklung unterstützen sollen (Wirtschaftsförderung, Wohneigentumspolitik, Universität). Dennoch wird trotz unterschiedlicher Berechnungsansätze der Prognosen die Bevölkerung von Halle spürbar und stetig zurückgehen. Es ist nicht absehbar, dass Halle dem Trendwechsel zu einer stabilen bis leicht positiven Bevölkerungsentwicklung einiger ostdeutscher Großstädte bis 2020 (Dresden, Leipzig, Potsdam, Erfurt, Jena) zu folgen vermag. Der negative Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist bereits zum bestimmenden Faktor für die negative Einwohnerentwicklung geworden und wird zukünftig immer größer werden. Diese zunehmend gestörten Altersstrukturen in Halle (Saale) – drastischer Rückgang der Frauen im gebärfähigen Alter als potenzielle Müttergeneration – lassen sich auch bei stark veränderten wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen - Zuwachs an Arbeitsplätzen und Haushaltseinkommen – mittelfristig nicht umkehren, sondern nur abschwächen.

Langfristig anhaltender Bevölkerungsrückgang

Natürliche Bevölkerungsentwicklung wird bestimmender Schrumpfungsfaktor

Auf Stadtviertelebene stellt sich der Bevölkerungstrend differenziert dar (Tab. 3.6). Einige Stadtviertel folgen z. Zt. der Trendfortschreibung des IWI von 2003. Das sind von den Umstrukturierungsgebieten mit Priorität für den Stadtbau die Stadtviertel Westliche Neustadt, Südstadt und Silberhöhe mit Schrumpfung sowie die Nördliche Innenstadt mit Wachstum. Etwas schlechter als projiziert entwickelt sich die Südliche Innenstadt. Hier zeigen sich Wachstumsgrenzen, so dass von einer Konsolidierung der Bevölkerungszahl beim gegenwärtigen Stand auszugehen ist. Etwas günstiger als erwartet haben sich die Südliche Neustadt und Heide-Nord/ Blumenau entwickelt. Deutlich oberhalb der Projektion liegen die Nördliche Neustadt und Lutherplatz/Thüringer Bhf. Bei letzterem Stadtviertel hat sich der Entwicklungstrend recht deutlich zu Einwohnerwachstum verändert. Dieser differenzierte Entwicklungstrend wird in den teilräumlichen Umbaukonzepten für die Umstrukturierungsgebiete berücksichtigt.

Differenzierter Entwicklungstrend für die Umbaustadtviertel

Die Altersgruppenprojektion der IWI-Prognose 2003 erlaubt einen Blick auf die zu erwartende weitere erhebliche Alterung der Bevölkerung Halles (vgl. Tab. 3.7). Die aktuell deutlich verlangsamte Schrumpfung kann diesen Prozess hinauszögern. Die Größe der 18 bis unter 26 Jahre alten Einwohnergruppe sinkt auf bis zu 40 % im Gegensatz zur heutigen Situation: der Geburtenknick nach der Wende erreicht primär diese Altersgruppe.

Schnelle Alterung der Stadtbevölkerung setzt sich zukünftig fort

Tab.3.5: Einwohnerentwicklung der Stadt Halle (Saale) nach Stadtteilen/-vierteln im Zeitraum von 1992 bis 2005 und Tendenz bis 2015
(die Erfassung statistischer Angaben zu den Stadtvierteln durch das Einwohner- und Statistikamt erfolgte ab dem Jahre 1992, Tendenz 2015 nach Stadtumbaukonzept)

Einwohnerzahlen	1992	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Entw. 2005 zu 1992 (Basis-Index 1992=100)	Tendenz 2015 *
1 Stadtbezirk Mitte	38.263	33.664	34.447	35.263	35.597	36.939	36.792	37.331	98	
01 Altstadt	4.518	3.947	4.120	4.207	4.267	4.587	4.698	4.707	104	
02 Südliche Innenstadt	20.399	18.112	18.273	18.661	18.967	19.210	19.029	19.211	94	19.200
03 Nördliche Innenstadt	13.346	11.605	12.054	12.395	12.363	13.142	13.065	13.413	101	14.539
2 Stadtbezirk Nord	37.488	34.891	36.391	36.683	37.022	37.871	38.378	38.754	103	
04 Paulusviertel	10.375	8.644	9.464	9.520	9.727	10.358	10.460	10.551	102	
05 Am Wasser/ Thaerviertel	965	1.006	834	772	754	820	831	783	81	
06 Landrain	3.276	3.262	3.276	3.374	3.450	3.478	3.465	3.425	105	
07 Frohe Zukunft	3.281	3.238	3.368	3.413	3.424	3.446	3.508	3.471	106	
21 Ortslage Trotha	8.118	7.680	7.079	6.966	6.834	6.688	6.842	7.016	86	
22 Industriegebiet Nord	712	738	343	426	461	397	365	325	46	
23 Gottfried-Keller-Siedlung	1.802	1.857	1.811	1.756	1.718	1.709	1.774	1.830	102	
30 Giebichenstein	7.535	6.795	8.234	8.423	8.616	8.939	9.113	9.350	124	
31 Seeben	703	889	1.228	1.286	1.289	1.283	1.258	1.232	175	
32 Tornau	349	354	289	283	281	265	259	253	72	
33 Mötzlich	372	428	465	464	468	479	503	518	139	
3 Stadtbezirk Ost	12.510	11.806	13.824	13.846	14.064	14.312	14.439	14.593	117	
08 Gebiet der DR	201	161	70	55	54	54	58	77	38	
09 Freimfelde/ Kanenaer W.	3.489	2.940	2.570	2.480	2.365	2.327	2.330	2.307	66	
10 Dieselstraße	628	666	638	642	663	678	659	654	104	
40 Diemitz	1.788	1.494	1.701	1.664	1.692	1.727	1.764	1.787	100	
41 Dautzsch	1.150	1.234	1.711	1.717	1.707	1.777	1.765	1.825	159	
42 Reideburg	2.055	2.185	2.383	2.423	2.467	2.533	2.534	2.523	123	
43 Büschdorf	1.662	1.596	3.245	3.383	3.606	3.718	3.862	3.971	239	
44 Kanena/Bruckdorf	1.537	1.530	1.506	1.482	1.510	1.498	1.467	1.449	94	
4 Stadtbezirk Süd	105.335	100.497	81.175	77.764	75.243	73.945	72.789	71.655	68	
11 Lutherplatz/ Thür. Bhf.	9.103	8.111	8.027	7.847	7.701	7.841	8.133	8.178	90	8.700
12 Gesundbrunnen	11.269	10.868	10.499	10.246	9.940	9.871	9.831	9.906	88	
13 Südstadt	24.593	23.391	19.186	18.568	18.495	18.015	17.618	17.284	70	14.000
14 Damaskestraße	10.962	10.342	9.308	9.160	8.879	8.666	8.598	8.570	78	
51 OL Ammendorf/ Beesen	8.362	8.013	7.725	7.721	7.701	7.730	7.711	7.691	92	
52 Radewell/ Osendorf	1.665	1.648	2.059	2.056	1.993	1.975	1.917	1.888	113	
53 Planena	46	42	52	51	46	46	43	43		
60 Böllberg/ Wörlitz	1.535	2.780	2.194	2.198	2.254	2.340	2.418	2.487	162	
61 Silberhöhe	37.800	35.302	22.125	19.917	18.234	17.461	16.520	15.608	41	9.600
5 Stadtbezirk West	106.940	101.491	80.613	78.154	76.025	75.011	74.695	73.626	69	
71 Nördliche Neustadt	25.964	24.580	17.949	17.230	16.463	16.105	16.084	16.290	63	16.000
72 Südliche Neustadt	26.359	24.593	18.904	18.624	17.993	17.643	17.635	17.350	66	15.000
73 Westliche Neustadt	32.349	30.281	21.328	19.725	18.929	18.203	17.481	16.620	51	13.000
74 Gewerbegebiet Neustadt	0	12	15	17	20	34	34	33		
81 Ortslage Lettin	1.055	1.157	1.234	1.218	1.235	1.223	1.208	1.200	114	
82 Heide-Nord/ Blumenau	11.651	11.137	8.539	8.002	7.526	7.254	7.359	7.047	60	5.000
90 Saaleaue	249	233	241	229	215	286	330	338	136	
91 Kröllwitz	4.137	3.906	4.472	4.603	4.723	4.937	4.962	4.983	120	
92 Heide-Süd	234	693	1.755	2.230	2.589	2.876	3.132	3.300	1410	
93 Nietleben	2.406	2.226	2.493	2.504	2.537	2.623	2.633	2.624	109	
94 Dölauer Heide	39	27	16	16	20	18	24	23		
95 Dölau	2.497	2.646	3.667	3.756	3.775	3.809	3.813	3.818	153	
Stadt Halle insgesamt	300.536	282.349	246.450	241.710	237.951	238.078	237.093	235.959	79	223.000

* Daten für ausgewählte Stadtviertel

Quellen: Fachbereich Bürgerservice und Fachbereich Stadtentwicklung und -planung

Auch die Gruppe der 30 bis unter 45jährigen wird abnehmen, auf etwa 80 %. Im Gegenzug steigt die Zahl der 75 Jahre und älteren Einwohner auf 150 % der heutigen Größe. D. h. insbesondere bei den Hochbetagten wird es erhebliche absolute Zunahmen geben.

Insgesamt werden sich entsprechende Konsequenzen für Ausbildungs- und Arbeitsmarkt, Wohnungsmarkt und die Anforderungen an die soziale Infrastruktur ergeben. Die Welle der Schulschließungen erreicht momentan insbesondere die Sekundarschulen und Gymnasien. Erhöhter Anpassungsbedarf wird sich zukünftig beispielsweise bei den Hochschulen und im Altenpflegebereich ergeben. Zu bemerken ist, dass die Altersstrukturverschiebung möglicherweise kompensierend auf die Arbeitslosigkeit in der Region wirkt, weil das Angebot an jungen Arbeitskräften zurückgehen wird (vgl. die Diskussion um den zukünftigen Fachkräftemangel). Dies hängt jedoch auch wesentlich von übereinstimmenden Qualifikationsprofilen ab.

Tab. 3.7: Altersgruppen und Altersquotenentwicklung in Halle (Saale) im Zeitraum bis 2015

Altersgruppen (Jahre)	Ist 2002		Prognose 2015	
	absolut (Tsd. EW)	Prozent	absolut (Tsd. EW)	Prozent
1 bis unter 3	5,6	2,4%	4,8	2,3%
3 bis unter 6	4,9	2,1%	5,2	2,5%
6 bis unter 10	5,4	2,3%	7,1	3,5%
10 bis unter 16	13,8	5,8%	10,5	5,1%
16 bis unter 18	5,7	2,4%	3,1	1,5%
18 bis unter 26	26,6	11,2%	11,2	5,5%
26 bis unter 30	11,1	4,7%	10,0	4,9%
30 bis unter 45	52,3	22,0%	41,5	20,2%
45 bis unter 65	68,3	28,7%	59,7	29,1%
65 bis unter 75	25,7	10,8%	26,1	12,7%
75 und älter	18,6	7,8%	25,7	12,5%
Insgesamt	238,0		205,1	
Altersquote in %¹	26,5		40,7	

¹ab 65 Jahre zu 15 bis 64 Jahre

Quelle: verändert nach IWI 2003

3.2 Migranten

In Halle waren Ende des Jahres 2004 insgesamt 9.487 Ausländer gemeldet, das entsprach einem Ausländeranteil von ca. 4 %, ein im Vergleich zu westdeutschen Städten sehr geringer Anteil.

**Gesamtstadt mit
relativ geringem
Ausländeranteil**

Die in Halle lebenden Ausländer kommen aus ca. 130 Ländern. Die größten Ausländergruppen stammen aus Vietnam, der Russischen Föderation, der Ukraine, dem Irak und der Türkei.

Bei Migrantinnen und Migranten aus der Russischen Föderation, der Ukraine sowie der Türkei verzeichnet die Statistik der letzten Jahre eine leichte aber stetige Wanderungszunahme.

17,7 % aller Ausländer der Stadt im Jahr 2004 waren (insgesamt 1.675).

Studenten

**Neustadt mit höchsten
Ausländeranteil**

Der ausländische Bevölkerungsanteil von Halle ist nicht gleichmäßig über

das Stadtgebiet verteilt. Die Statistik für das Jahr 2004 zeigt, dass der Stadtbezirk Mitte (Altstadt sowie Nördliche und Südliche Innenstadt) mit 8,1 % und der Stadtteil Neustadt mit 6,6 % einen gemessen am städtischen Durchschnitt hohen Ausländeranteil besitzen. Im Stadtviertel Südliche Neustadt betrug der Anteil 10,5 % und im Stadtviertel Altstadt 11,3 %.

Die Verteilung von Migrantinnen und Migranten über das Stadtgebiet verändert sich durch Zu- und Abwanderung von Jahr zu Jahr. Betrachtet man die Entwicklung im Zeitraum der letzten fünf Jahre, so ist vor allem der Zuzug nach Neustadt bemerkenswert.

Fast 65 % aller Ausländer verlassen Halle nach weniger als fünf Jahre wieder.

Ende 2004 lag die Arbeitslosenquote in Halle bei ca. 21 %. Mit 48,7 % war der Anteil der Erwerbslosen unter der ausländischen Bevölkerung zum gleichen Zeitpunkt mehr als doppelt so hoch.

3.3 Haushaltsentwicklung - Bestand und Prognose

Grundlage der Haushaltsstatistik ist die seit 1994 durchgeführte Sonderauswertung des Mikrozensus für die Stadt Halle. Dieser weist methodisch bedingt eine erhebliche Schwankungsbreite der Ergebnisse auf (Tab. 3.8). Prägend war vor allem der Wandel der Größenstruktur mit einem starken Rückgang großer Haushalte ab drei Personen: deren Anteil ist von 1994 bis 2004 um 15 Prozentpunkte zurückgegangen (von 34,9 % auf 19,5 %). Insbesondere die Einpersonenhaushalte haben als Folge des demographischen Wandels stark zugenommen (+12 Prozentpunkte). Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat um 0,39 Personen pro HH stark abgenommen.

**stetige Haushalts-
verkleinerung nach der
Wende mit drastischer
Abnahme großer
Haushalte**

Tab. 3.8: Anzahl und Größenstruktur der Haushalte (Mikrozensus)

	1994	1997	2000	2001	2002	2003	2004
Privathaushalte Insgesamt	134.100	127.200	127.500	134.000	132.900	129.700	131.300
Davon Anteil der HH mit							
1 Person	33,9%	32,2%	40,2 %	44,6 %	45,3%	44,5%	46,2 %
2 Personen	31,2%	36,9%	34,5 %	34,7 %	35,3%	35,0%	34,3 %
3 Personen	19,7%	17,3%	15,1 %	13,2 %	12,8%	13,4%	12,3 %
4 und mehr Personen	15,2%	13,6%	10,3 %	7,5 %	6,6%	7,1%	7,2 %
Personen pro Haushalt	2,21	2,15	1,98	1,86	1,85	1,85	1,82

Datenquelle: z. T. verändert nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Mikrozensus

Während sich in den ersten Erhebungsjahren die Haushaltszahl rückläufig entwickelt hat, ist sie im Jahr 2001 gegenüber dem Vorjahr stark angestiegen, ohne dass es dafür eine inhaltliche Erklärung gibt. Seitdem ist die Haushaltszahl nur unwesentlich zurückgegangen. Über die lange Zeitreihe seit 1994 betrachtet, kann von einer annähernd stabilen Haushaltszahl gesprochen werden.

**Stabile Haushaltszahl
seit Mitte der 90er
Jahre**

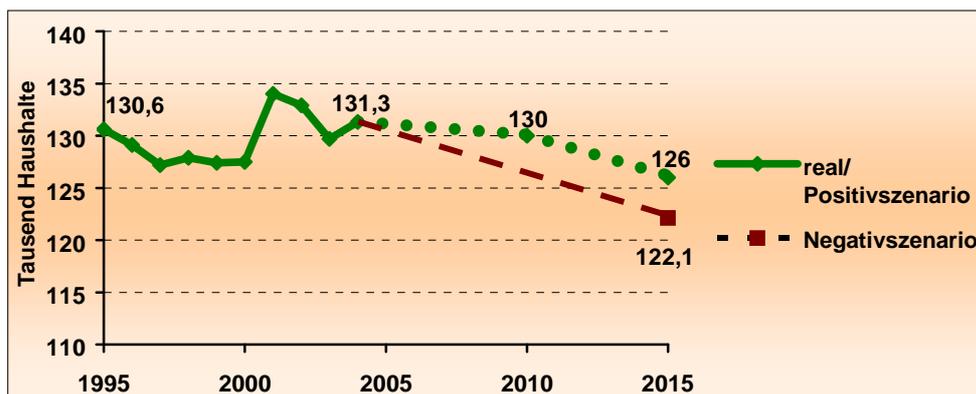
Prognose

Aufgrund der positiven Abweichung der realen Entwicklung von der Bevölkerungsprognose des Institutes für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Leipzig (2003) wird für die Haushaltsvorausschätzung analog der Bevölkerungsvorausschätzung mit einem Korridor gearbeitet, innerhalb dessen die zukünftigen Haushaltszahlen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit liegen werden (Abb. 3.1). Als unteres Szenario wird die Projektion des IWI 2003 übernommen. Danach würde die Haushaltszahl bis zum Jahr 2015 auf 122.100 zurückgehen. Das obere Szenario basiert auf der langsamen Bevölkerungsschrumpfung. Bis 2010 würde es danach nur einen geringfügigen Rückgang der Haushaltszahl auf ca. 130.000 geben. Nach 2010 sinkt die Zahl stärker auf 126.000 im Jahr 2015 (minus 5.300 Haushalte bzw. -4 % gegenüber 2004). Ursache ist das Auftreten der geburtenschwachen Jahrgänge der 90er Jahre als Haushaltsgründer. Dieser Rückgang kann durch Haushaltsverkleinerung nicht mehr kompensiert werden. Dennoch fällt das Schrumpfen der Haushaltszahlen geringer aus als der Bevölkerungsrückgang von -6 % bis 2015. Die Haushaltsentwicklung steht in direktem Zusammenhang mit der Entwicklung der Wohnungsnachfrage, die somit bis 2010 kaum und bis 2015 moderat abnehmen wird. Analog des Umgangs mit der Bevölkerungsvorausschätzung stellt das Stadtentwicklungskonzept seine Planungen auf das positive Haushaltsszenario ab, da Zielstellungen formuliert werden, die diesen Entwicklungsverlauf stützen.

Parallel zur Abnahme der Zahl der Haushalte wird sich auch der Prozess der Haushaltsverkleinerung fortsetzen. Ein-Personen-Haushalte werden ab dem J Mehrheit der Haushalte in Halle stellen. Insbesondere der Anteil der Familien weiter sinken. Die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt wird moderat s 1,82 auf rechnerisch 1,77 im positiven Szenario).

Weitere Haushalts-
verkleinerung

Abb.3.1: Haushaltsvorausschätzung bis 2015



3.4 Soziale Situation

Für die Bestimmung der Stadtumbaugebiete in Halle wurden soziale Indikatoren mit herangezogen, so dass die Beobachtung der sozialen Entwicklung für die Stadtumbaustrategie notwendig ist.

Eine Folge der hohen Arbeitslosigkeit im Zug des Strukturwandels nach der Wende in Halle ist der große Anteil von Bürgern, die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe) empfangen. Dieser nahm von 1995 bis 1999 stark zu (Verdopplung). Seitdem ist die absolute Zahl der Hilfeempfänger

Zahl der
Sozialhilfeempfänger
auf hohem Niveau
stabil

stabil. Am 31.12.2004 bezogen 14.825 Personen Hilfe zum Lebensunterhalt (Tabelle 3.11).

Von den 14.390 HLU-Empfängern außerhalb von Einrichtungen (ohne Vorleistungsempfänger) waren 20,7 % unter 7 Jahre und 17,1 % in der Altersgruppe von 7 bis unter 18 Jahren. Der höchste Prozentsatz mit 37,7 % war in der Altersgruppe von 25 bis unter 50 Jahren festzustellen. Die Personengruppe 65 Jahre und älter stellte den geringsten Anteil (0,5 %) der Hilfeempfänger dar.

Den höchsten Anteil an HLU-Empfängern hat das Stadtviertel Südliche Neustadt (16,06 %) zu verzeichnen, gefolgt von der Silberhöhe (11,89 %), der Nördlichen Neustadt (11,59 %) und der Südlichen Innenstadt (10,8 %).

Tab. 3.11: Zahl der HLU-Empfänger

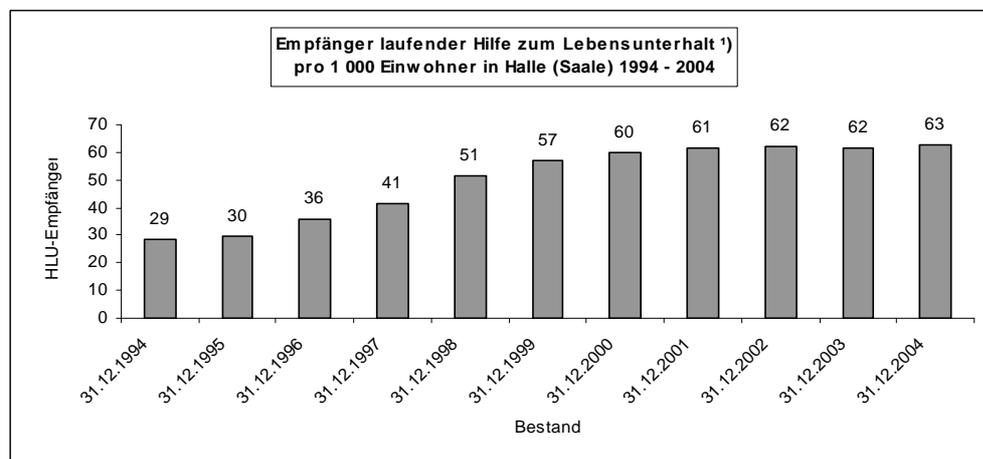
	31.12.1999	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004
Insgesamt	14 528	14 793	14 853	14 848	14 646	14 825
darunter außerhalb von Einrichtungen	14 493	14 763	14 754	14 767	14 560	14 738
ohne Vorleistungsempfänger	14 168	14 510	14 546	14 347	14 129	14 390
darunter						
Deutsche	12 625	13 215	13 235	12 941	12 646	12 775
weiblich	7 743	7 916	7 834	7 628	7 499	7 535
Arbeitslose ¹⁾	4 351	4 729	4 726	4 916	4 956	5 530
Durchschnittsalter	25,2	25,0	24,3	24,6	24,6	24,5
darunter ohne Vorleistungsempfänger						
im Alter von ... bis unter ... Jahren						
unter 7	2 773	2 908	3 121	3 094	2 969	2 974
7 - 18	2 720	2 620	2 630	2 450	2 543	2 466
18 - 25	2 167	2 489	2 382	2 318	2 121	2 290
25 - 50	5 085	5 054	5 101	5 127	5 197	5 421
50 - 65	1 028	1 078	1 019	1 041	1 119	1 163
65 und älter	395	361	293	317	180	76

¹⁾ im Alter von 15 bis unter 65 Jahren.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Trotz des Bevölkerungsrückganges der Stadt ist die Quote der Hilfeempfänger pro 1.000 Einwohner seit dem Jahr 2000 fast konstant bei zuletzt 63 Hilfeempfängern pro 1.000 Einwohner (2004) (Abb. 2.2). Im interkommunalen Vergleich liegt die Hilfeempfängerquote über dem Durchschnitt der ostdeutschen Kommunen, aber etwa im Durchschnitt der westdeutschen Großstädte. Auch bei anderen, Problemlagen beschreibenden Sozialindikatoren ist Halle mittlerweile stark betroffen (z. B. Anteil der Kinder, die von Sozialleistungen abhängig sind).

Abb 3.2: Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt



- 1) außerhalb und innerhalb v. Einrichtungen ohne Empfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz
- 2) Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Für das Jahr 2004 liegen letztmalig die Zahlen vor der Hartz-IV-Reform vor, die eine gravierende Umstellung der Erfassungskriterien beinhaltete. Da die Verteilung von Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe über die Teilräume der Stadt sehr ähnlich ist, werden für die folgende Analyse beide Indikatoren summarisch zusammengefasst. Dabei kommt es zu einer geringfügigen Überschätzung des Problems durch Mehrfachzählung, da einige Arbeitslose ergänzend Sozialhilfe bezogen haben (etwa jeder 5. Empfänger von Sozialhilfe). Eine teilräumliche Datenbasis liegt hierfür erst seit 1999 vor. Gesamtstädtisch ist knapp jeder 6. Einwohner von Arbeitslosigkeit oder/(und) Sozialhilfe betroffen. Dieser im Städtevergleich hohe Wert ist im Beobachtungszeitraum recht stabil, mit der höchsten Betroffenheit 2002. Die Teilräume der Stadt entwickeln sich jedoch unterschiedlich. In den Großwohnsiedlungen mit bereits 1999 überdurchschnittlichen Anteilen von knapp 20 % ist die größte Anteilszunahme zu verzeichnen (+4 Prozentpunkte): jeder Fünfte bis Vierte ist hier von Arbeitslosigkeit oder Sozialhilfe betroffen. Besonders betroffen sind die Silberhöhe und die Südliche Neustadt, die sowohl die höchsten Zunahmen (+7 Prozentpunkte) als auch die höchsten Anteile haben (29 %). In den drei Innenstadtvierteln gab es eine leichte Zunahme (+1 Prozentpunkt) bei weiterhin durchschnittlichem Niveau. Leicht abgenommen hat der Bevölkerungsanteil mit Betroffenheit von Arbeitslosigkeit oder Sozialhilfe dagegen in den konsolidierten Stadtvierteln. Sie liegen z. T. deutlich unter dem städtischen Durchschnitt.

**Einfluss der Hartz IV-
Reform**

Tab. 3.12: Entwicklung des Bevölkerungsanteils der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger (HLU) in Teilräumen der Stadt Halle (Saale)

Teilraum/ Gebietskategorie des Stadtumbaus	Anteil der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger (HLU) in %		Veränderung (Prozentpkt.)
	1999	2004	
Umzustrukturierende Stadtviertel mit Priorität	19,3	22,1	+2,8
<i>davon Großwohnsiedlungen</i>	20,2	24,1	+3,9
<i>darunter Halle-Neustadt</i>	21,8	25,6	+3,8
<i>davon Innenstadt u. Lutherpl./Thüringer Bhf.</i>	16,4	17,5	+1,1
Konsolidierte Stadtviertel ohne Priorität	11,1	9,6	-1,5
<i>darunter Paulusviertel und Giebichenstein</i>	11,4	10,2	-1,2
<i>darunter Gesundbrunnen u. Damaschkestraße</i>	10,7	9,6	-1,1
Stadt Halle insgesamt	16,1	16,7	+0,6

Insgesamt ist die Entwicklung des Bevölkerungsanteils der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger Indiz für eine zunehmende soziale Segregation („Entmischung“) in Halle. Die Wohnungsmarktteilnehmer und die Stadtverwaltung sind angehalten, auf diesen Prozess zu reagieren.

**zunehmende soziale
Segregation**

Bei anhaltend hoher Arbeitslosigkeit lebt ein beachtlicher Teil der Bevölkerung in prekären Einkommensverhältnissen. Die Integrationsprobleme einer noch geringen, aber wachsenden und räumlich konzentrierten Bevölkerung mit Migrationshintergrund müssen zunehmend Beachtung finden. Aus den geringen Kinderzahlen und der Alterung der Bevölkerung, verschärft durch die hohe Abwanderung in der jüngsten Vergangenheit, erwachsen langfristig gravierende strukturelle Verschiebungen und Probleme („demographischer Wandel“).

**Herausforderung
Demographischer
Wandel**

4. Wohnen

4.1 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand erhöhte sich aufgrund des Neubaugeschehens sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbereich als auch im Mehrfamilienhaussektor seit Beginn der 90er Jahre stetig. Im Jahr 2000 wurde mit 154.622 WE der höchste Wert des Wohnungsbestandes ermittelt (Abb. 4.1). Der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums in Ein- und Zweifamilienhäuser betrug ca. 9,3 %. Hinzu kamen ca. 13 % des Bestandes als Eigentumswohnung, die jedoch weit überwiegend vermietet waren. Nach der Bürgerumfrage 2005 lag die Wohneigentumsquote bei ca. 16 % - gegenüber 32 % (2003) in vergleichbaren westdeutschen Großstädten. Generell muss zu allen wohnungsbezogenen Daten angemerkt werden, dass sie mit größeren Unsicherheiten behaftet sein können. Dies gilt bereits für den Bestand.

Höchster
Wohnungsbestand im
Jahr 2000

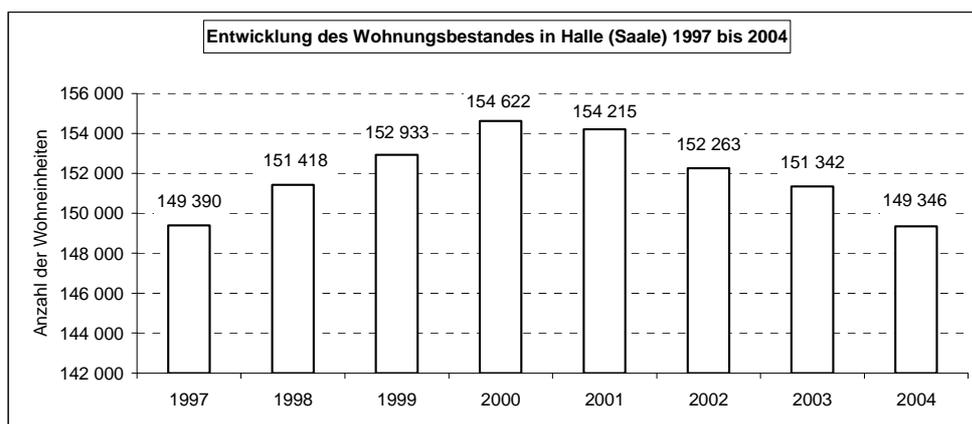
Wenig Wohneigentum
in Halle

Die Stadtviertel mit den vier Großwohnsiedlungen Südstadt, Halle-Neustadt, Silberhöhe und Heide-Nord wiesen mit 66.566 WE einen Anteil von 44 % am Gesamtwohnungsbestand des Jahres 2000 auf, der durch die Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus sinkend ist.

Im Jahr 2002 wurde die Trendwende der Wohnungsbestandsentwicklung zu sinkenden Beständen erreicht (Abb. 4.1). Da diese Statistik auf den erteilten Abrissgenehmigungen und nicht dem Vollzug der Abrisse beruht, greift sie der realen Entwicklung um ca. ein Jahr vor. Ende 2004 gab es bereits 5 Tsd. Wohnungen in Halle weniger, als zum Bestandsmaximum im Jahr 2000. Der entscheidende Faktor für die Bestandsreduzierung ist der Stadtumbauprozess mit den Wohnungsabrissen geworden, während die verhaltene Bautätigkeit seit 2001 wenig zur Bestandsausweitung beiträgt (Tab.4.1).

seit 2003 real
sinkender
Wohnungsbestand
durch Stadtumbau

Abb. 4.1: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Halle (Saale)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

4.2 Bautätigkeit

In der zweiten Hälfte der 90er Jahre lag die Bautätigkeit in Halle auf vergleichsweise sehr hohem Niveau, mit dem Rekordjahr 1997 (Tabelle 4.1). Dieser Bauboom war einseitig vom Mehrfamilienhaussegment geprägt, das Fertigstellungsanteile von 80 bis 90% erreicht hat. Erst relativ spät wurden in Halle Einfamilienhäuser in größerer Zahl errichtet (Start des 1000-Häuser-Programms 1997/1998). In den Jahren 2001 und 2002 kam es zu jeweils starken Einbrüchen der Bautätigkeit, die vor allem das

Bauboom in der 2.
Hälfte der 90er Jahre

Mehrfamilienhaussegment auf ein sehr niedriges Niveau zurückgeführt haben. 2003 und insbesondere 2004 entwickelte sich die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Halle (Saale) wieder positiv. Dieser Verlauf ähnelt der Entwicklung in anderen ostdeutschen Großstädten. Das zweite Jahr in Folge überwogen 2004 die Baufertigstellungen von 1-2-Familienhäusern deutlich – mit dem dritthöchsten Ergebnis seit der Wende und dem erstmaligen Übertreffen der Umlandkreise.

Seit 2003 hoher Anteil der Baufertigstellungen von 1-2-Familienhäusern

Tab. 4.1: Baufertigstellungen in der Stadt Halle (Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und Neubau) 1995-2004

	1995	1996	1997	1998	1999
Anzahl Fertigstellungen gesamt (WE) ¹⁾	1.030	1.416	2.631	2.120	1.631
- darunter Wohnungen in 1-2-Familienhäusern ²⁾	197	145	482	231	307
- darunter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ³⁾	835	1.273	2.143	1.905	1.324
Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern	19%	10%	18%	11%	19%
	2000	2001	2002	2003	2004
Anzahl Fertigstellungen gesamt (WE) ¹⁾	1.757	942	515	527	666
- darunter Wohnungen in 1-2-Familienhäusern ²⁾	657	407	218	309	397
- darunter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ³⁾	1.100	551	297	218	269
Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern	37%	43%	42%	59%	60%

¹⁾ einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen

²⁾ ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen

³⁾ einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden; ohne Wohnungen in Wohnheimen

Quelle: Fachbereich Bürgerservice (Wohnungsmarktberichte 2002 bis 2005)

4.3 Wohnungsabgang: Teil Abriss durch Stadtumbau Ost

Seit 2003 vollzieht sich der Wohnungsabgang fast ausschließlich im Rahmen des Stadtumbau-Ost-Programms, das damit zum wichtigsten Faktor für den halleischen Wohnungsmarkt geworden ist. Von 2003 bis Ende 2005 wurden 6.485 Wohnungen mit Fördermitteln des Stadtumbau-Ost-Programms in Halle abgerissen, davon 2.255 im Jahr 2005 (Tab. 4.2). Für weitere 771 Wohnungen wurden die Fördermittel bis zum Jahr 2005 bereits bewilligt.

Stadtumbau-Ost: Rekordabrisse in den Jahren 2004 und 2005

Tab. 4.2: Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost: vollzogener Rückbau (Abriss) von Wohnungen zum 31.12.2005

	Jahr der Umsetzung					offen
	2002	2003	2004	2005	gesamt	
abgerissene Wohneinheiten	0	1.398	2.832	2.255	6.485	
bewilligte, noch nicht abgerissene WE						771

Datengrundlage: Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Limitierend auf den Wohnungsabriss wirken sich neben den begrenzten Fördermitteln das kleiner werdende Angebot an Ersatzwohnungen und der Sanierungsstau in den innerstädtischen Altbaugebieten aus.

Limitierungen für den Stadtumbau

4.4 Entwicklung des Wohnungsmarktes

Der Hallenser Wohnungsmarkt ist entspannt. Dies bedeutet für Wohnungsanbieter und Investitionen schwierige Bedingungen, nicht jedoch für Mieter und Wohnungssuchende. Einige Rahmenbedingungen des Marktes wiesen in den letzten Jahren günstigere Tendenzen auf, so die bereits dargelegte Verlangsamung der Bevölkerungsschrumpfung mit stabilen Haushaltszahlen. Die Mieten haben sich auf niedrigem Niveau stabilisiert. Die Preiskonvergenz der Baualtersgruppen ist stark ausgeprägt.

Wohnungsmarkt in Halle entspannt

Verbesserung einiger Rahmenbedingungen

Stabiles, niedriges Mietniveau

Die innerstädtische Mobilität (Umzugsquote innerhalb der Stadt) liegt auf hohem Niveau. Die Wohnzufriedenheit ist vor allem in den 90er Jahren stark gestiegen (Bürgerumfrage 2005: 68,5 % zufrieden mit ihrer Wohnung). Die Wohnungsmarktakeure bewerteten im Marktbarometer 2005 den Wohnungsmarkt insgesamt im Durchschnitt als leicht entspannt. Die größte Entspannung herrscht bei unsanierten Mietwohnungen, gefolgt von Eigentumswohnungen und sanierten Plattenbauten. Am angespanntesten ist der Markt bei kleinen Mietwohnungen (1-2-Zimmer) und sanierten Mietwohnungen herkömmlicher Bauweise im Altbau. Auch teileräumlich ist die Marktlage stark polarisiert. In allen Großwohnsiedlungen ist die Marktlage entspannt bis sehr entspannt, am ausgeprägtesten in der Silberhöhe, mit deutlichem Abstand gefolgt von den anderen Großwohnsiedlungen. Das Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt wird tendenziell entspannt bewertet, die Nördliche Innenstadt als ausgewogen. In den konsolidierten Altbaustadtvierteln herrscht eine ausgewogene Marktlage.

**Hohe
Wohnzufriedenheit**

**Starke Polarisierung
des Wohnungs-
marktes mit z. T.
gegenläufigen
Tendenzen**

4.5 Vergleich der Planungen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen Phase 1 mit der tatsächlichen Entwicklung

Die Ziele erwartete Baufertigstellung und erwarteter Abriss wurden zu Planungsbeginn des Stadtentwicklungskonzept Wohnen Phase 1 im Jahr 2001 für die jeweiligen Jahresscheiben als Durchschnittsgröße und somit als Richtwert für den Zeitraum von 10 Jahren festgelegt. Es muss berücksichtigt werden, dass das Jahr 2001 noch vor Beginn des Stadtumbau-Programms liegt und vielfach untypisch ist. Die Baufertigstellungen von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern liegen unter den Erwartungen. Wenn man die eingetretene bessere Bevölkerungsentwicklung einkalkuliert, bleiben sie recht deutlich hinter den Planungen zurück. Erheblich mehr als erwartet wurde dagegen im Mehrfamilienhaussegment errichtet – trotz sehr hoher Leerstände in diesem Marktsegment. Hier ist eine Nachjustierung der Bautätigkeitserwartung notwendig. Der Wohnungsabriss im Rahmen des Stadtumbau-Ost-Programms ist mit zwei Jahren Verspätung wirksam geworden. Durch die sehr hohen Abrisszahlen in den Jahren 2004 und 2005 ist der Rückstand jedoch um ein Jahr verkürzt worden.

**Stadtumbau hat
verspäteten Beginn
fast aufgeholt**

Tab. 4.3: Relation erwartete/ tatsächliche Baufertigstellungen und Abbrüche 2001 bis 2004/2005

Baufertigstellung		2001	2002	2003	2004	2005
WE gesamt	Erwartete Baufertigstellungen	560	560	560	560	
	Tatsächliche Baufertigstellungen	942	515	527	666	
	Differenz tatsächliche/ erwartete Entwicklung (abs.)	382	- 45	-33	106	
	Differenz tatsächliche/ erwartete Entwicklung (in %)	68 %	- 8 %	-6 %	19 %	
WE in 1-2 Familien häusern	Erwartete Baufertigstellungen	380	380	380	380	
	Tatsächliche Baufertigstellungen	407	218	309	397	
	Differenz tatsächliche/ erwartete Entwicklung (abs.)	27	- 162	-71	17	
	Differenz tatsächliche/ erwartete Entwicklung (in %)	7 %	- 43 %	-19 %	5 %	
WE in Mehr- familien- häusern	Erwartete Baufertigstellungen	180	180	180	180	
	Tatsächliche Baufertigstellungen	551	297	218	269	
	Differenz tatsächliche/ erwartete Entwicklung (abs.)	371	117	38	89	
	Differenz tatsächliche/ erwartete Entwicklung (in %)	206 %	65 %	21 %	49 %	
Abriss						
WE gesamt	erwarteter Abbruch gesamt (lt. SEKW 2001)	1.700	1.700	1.700	1.700	1.800
	Tatsächliche WE-Abgänge	215 ¹	172 ¹	1.398	2.832	2.255
	Differenz tatsächliche/ erwartete Entwicklung*	- 1.485	- 1.528	-302	1.132	455
	Differenz tatsächliche/ erwartete Entwicklung*	- 87 %	- 90 %	-18 %	67 %	25 %

¹ nicht gefördert durch das Programm Stadtumbau-Ost

Quelle: Wohnungsmarktbericht Halle (Saale) 2005

4.6 Eigentumsverhältnisse und Wohneigentumsquote

Knapp die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes befindet sich in Besitz von 13 großen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften (Tabelle 4.4). Dies ist deutlich weniger als noch vor fünf Jahren. 10 Tsd. WE weniger befinden sich in kommunalem Eigentum, 8 Tsd. WE weniger in genossenschaftlichem Eigentum. Deutlich zugenommen hat dagegen die Gruppe des privaten Eigentums, die im Jahr 2005 ebenfalls knapp die Hälfte Bestandsanteil erreichte, eine Steigerung um 12 Tsd. WE. Ursache dieser Strukturverschiebung sind Gebäudeabbrüche, Gebäudeverkäufe bzw. -ankäufe und Neubautätigkeit (WE in Ein- und Zweifamilienhäusern).

Starke Verschiebungen der Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes

Tab. 4.4: Wohnungen nach Art des Eigentümers bzw. Nutzungsberechtigten

	2000	2005
Anzahl der WE insgesamt:	149.969	144.584
Davon: Kommunales Eigentum	44.649	34.988
Genossenschaftliches Eigentum	43.213	35.599
Privates Eigentum (incl. privater Großvermieter)	59.192	71.393
Sonstiges Eigentum	2.915	2.604

Quelle: FB Bauordnung und Denkmalschutz

Der Wohnbauflächenbedarf schrumpfender Städte in Ostdeutschland ist maßgeblich von der Entwicklung der Wohneigentumsquote bestimmt. Sachsen-Anhalt und die neuen Bundesländer im allgemeinen und die Stadt Halle im besonderen haben in den 90er Jahren große, erfolgreiche Nachholprozesse in der Wohneigentumsbildung bewältigen können. So stieg die Wohneigentumsquote in Halle von knapp 9 % im Jahr 1993 auf etwa 16 % 2005 (Tabelle 4.5). Berechnet auf Basis der Haushaltszahlen des Mikrozensus besaßen 1993 ca. 12 Tsd. halesche Haushalte Wohneigentum. Bis zum Jahr 2005 ist diese Zahl auf ca. 21 Tsd. Haushalte gestiegen, d. h. um ca. 9 Tsd. Haushalte. Diesen Haushalten steht ein Bestand von ca. 16.500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber (2004), was ca. 11 % des Wohnungsbestandes entspricht. Hinzu kommen Eigentumswohnungen, die in Halle jedoch nur einen geringen Anteil des Wohneigentums ausmachen.

Wohneigentumsquote von 9 % auf 16 % gestiegen

Tab. 4.5: Wohneigentumsquote der Hallenser Haushalte laut kommunaler Bürgerumfragen

Haushalte mit:	1993	1997	2003	2005
Eigentumswohnung	0,4%	1,4%	3,4%	3,6%
eigenem Haus	8,5%	9,0%	10,7%	12,7%
Wohneigentumsquote	8,9%	10,4%	14,1%	16,3%

Die Tabelle lässt den dynamischen Prozess jedoch nur im Ansatz erahnen, denn für Halle, wie für viele Großstädte gilt, dass die Wohneigentumsbildung der städtischen Haushalte in sehr großem Umfang, ja z. T. überwiegend, außerhalb der Kernstadt in den umliegenden Gemeinden stattfand. Durch die ausgebliebenen Eingemeindungen nach Halle ist der administrative Gebietszuschnitt sehr eng auf die Kernstadt bezogen, so dass der „innere Suburbanisierungsring“ der Stadt klein ist – im Gegensatz zu den Großstädten in Thüringen und Sachsen. Erst seit 2003 ist es zu ausgeglichenen Wanderungsströmen mit dem Umland gekommen. Zwar liegen keine genauen Zahlen vor, aber aufgrund der baulichen Entwicklung in den suburbanen Umlandgemeinden ist davon auszugehen, dass deutlich mehr als die Hälfte der abgewanderten Hallenser Wohneigentum, in der Regel in Ein- und Zweifamilienhäusern, gebildet haben, also 10 Tsd. bis 15 Tsd. ehemals halesche Haushalte.

Starke Suburbanisierung in der Region Halle in den 90ern

10.000 bis 15.000 halesche Haushalte erwarben Wohneigentum im Umland

4.7 Sanierungsgrad

Tab. 4.6: Sanierungsgrad der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern¹ (ab 3 WE) zum 31.12.2005 nach Baujahr (Gesamtstadt)

	saniert	teilsaniert	unsaniert
Baujahr bis 1948	51%	13%	36%
Baujahr 1949-1990, trad. Bauweise	56%	17%	27%
Baujahr 1949-1990, ind. Bauweise	37%	38%	25%
Gesamt bis Baujahr 1990	44%	26%	30%

¹einschließlich gewerblich genutzter WE

Teilsummen gerundet

die Angaben zum Sanierungsstand sind teilweise mit größeren Unsicherheiten bei privaten Vermietern behaftet

Quelle: FB Bauordnung und Denkmalschutz

In den 90er Jahren erfuhr der Wohnungsbestand einen 'Sanierungsschub'. Das für das Stadtentwicklungskonzept relevante Marktsegment der Mehrfamilienhäuser ist bis Baujahr 1990 inzwischen fast zur Hälfte saniert, aber auch noch zu etwa 30 % unsaniert (Tab. 4.6). Die einzelnen Baualtersgruppen bzw. Bautypen sind in sehr unterschiedlichem Bauzustand. So ist bei den Plattenbauten der geringste Anteil unsanierter Bestände zu verzeichnen (25 %), aber auch der geringste Anteil an Komplettsanierungen. Hier wurde offensichtlich in den 90er Jahren nach anfänglichen großen Sanierungsanstrengungen ein Strategiewechsel bei den Wohnungsunternehmen vollzogen, nachdem die große Abwanderungswelle aus den Großwohnsiedlungen einsetzte. Von den Altbauten bis 1948 ist die Hälfte saniert, aber nur ein geringer Anteil teilsaniert. Die unsanierten Bestände machen noch über 1/3 aus, so dass die Polarisierung bei den Altbauten besonders groß ist. Bei Teilen der Gründerzeitbebauung ist die physische Existenz der Gebäude gefährdet. Der Wegfall der Investitionszulage seit 2005 wirkt sich sehr nachteilig auf die Altbausanierung aus. Von geringerer quantitativer Bedeutung für Halle sind die in traditioneller Bauweise errichteten Mehrfamilienhäuser aus DDR-Epoche. Diese haben jedoch den im Vergleich besten Sanierungszustand erreicht.

In den sechs Stadtumbaugebieten ist der Sanierungsgrad sehr unterschiedlich (Tab. 4.7), wobei in den Großwohnsiedlungen bereits große Teile der unsanierten Bestände seit 2003 abgerissen worden. In den von Altbauten geprägten beiden Umbaugebieten ist der Sanierungsfortschritt im Umbaugebiet Südliche Innenstadt deutlich höher als in der Nördlichen Innenstadt. Der Anteil der voll sanierten Bestände ist um 21 Prozentpunkte höher und erreicht über die Hälfte des Bestandes. Die Nördliche Innenstadt erweist sich diesbezüglich als Problemgebiet: über 1/3 der Wohnungen sind unsaniert. Dabei handelt es sich vermutlich großteils um komplett leerstehende Häuser, die nicht am Wohnungsmarkt auftreten. Dies steht im Widerspruch zur besseren Einwohnerentwicklung der Nördlichen Innenstadt. Noch größer sind die Unterschiede bei den vier Umbaugebieten mit Großwohnsiedlungscharakter. Hier weist die Südstadt den höchsten Sanierungsfortschritt auf. Nur noch jede sechste Wohnung ist dort unsaniert, über die Hälfte komplett saniert. Etwas dahinter liegt Halle-Neustadt mit 4 von 10 Wohnungen, die voll saniert sind. Bei weiterer Differenzierung innerhalb der Neustadt ist die Nördliche Neustadt der Spitzenreiter. In der Silberhöhe dominiert das teilsanierte Segment. Den mit Abstand geringsten Sanierungsfortschritt hat Heide-Nord mit über 2/3 unsanierten Beständen und faktisch keinen Vollsanierungen. Heide-Nord als jüngste Großwohnsiedlung hat hier eine Sonderstellung.

Sanierungsgrad je nach Bautyp sehr unterschiedlich

Altbauten und traditionell errichtete DDR-Bauten haben höchsten Anteil Vollsanierungen

Altbauten auch mit höchstem Anteil unsaniert: existenzgefährdend

Nördliche Innenstadt ist Problemgebiet beim Sanierungsstand

Großwohnsiedlungen Südstadt und Halle-Neustadt haben hohen Sanierungsstand erreicht

Heide-Nord ist zu 2/3 unsaniert: Sondersituation

Tab.4.7: Sanierungsgrad in den Stadtumbaugebieten¹ zum 31.12.05 (alle Wohneinheiten²), ohne Neubau ab 1991

	saniert	teilsaniert	unsaniert
Nördliche Innenstadt	34%	28%	38%
Südliche Innenstadt	55%	13%	32%
Südstadt	52%	32%	16%
Silberhöhe	28%	44%	29%
Halle-Neustadt	42%	40%	18%
Heide-Nord ³	2%	29%	69%

¹aggregiert auf Stadtviertelbasis, Teilsummen gerundet²einschließlich gewerblich genutzter WE³die Ein- und Zweifamilienhausbebauung in Blumenau wirkt sich verzerrend aus

die Angaben zum Sanierungsstand sind teilweise mit größeren Unsicherheiten bei privaten Vermietern behaftet

Quelle: FB Bauordnung und Denkmalschutz

4.8 Wohnungsnachfrage

Die kommunale Bürgerumfrage liefert Nachfragedaten zum Wohnungsbestand in langer Zeitreihe. Es wirken zwei gegensätzliche Trends: einer Vergrößerung des Wohnflächenkonsums pro Kopf und der durchschnittlichen Zimmerzahl pro Kopf steht eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße gegenüber. Der immer noch deutlich dominierende Anteil der Dreizimmerwohnungen ist leicht rückläufig (Tab. 4.8), von 50 % 1993 auf 43 % 2005. Statt dessen hat sowohl die Bedeutung der Zweizimmerwohnungen als auch der Wohnungen mit mehr als drei Räumen zugenommen. Stärker als die Dynamik bei der Raumzahl der Wohnungen ist die Entwicklung des haushaltsbezogenen Wohnflächenkonsums. Einer deutlichen Abnahme von Haushalten in Wohnungsgrößen der unteren Mitte (51 bis 70 m²: dies umfasst die typischen Plattenbauwohnungen) um 10 Prozentpunkte stehen deutliche Zunahmen bei großen Wohnungen, insbesondere sehr großen Wohnungen gegenüber. Letztere mit mehr als 90 m² konnten ihren Anteil fast verdoppeln. In dieser Größenklasse bewegen sich die Eigenheime und das Gros der Eigentumswohnungen.

Gegenläufige Trends: steigender Wohnflächenkonsum pro Kopf, aber sich verkleinernde Haushalte

Dominanz der kleineren Dreizimmerwohnungen rückläufig

Starker Zuwachs bei Wohnungen großer Fläche

Tab.4.8: Größe der von den Hallenser Haushalten bewohnten Wohnungen nach Anzahl der Zimmer und Wohnfläche der Wohnung

Anteil der Haushalte mit einer Wohnung mit ...	1993	1999	2005
1 oder 2 Zimmern	27%	33%	31%
3 Zimmern	50%	46%	43%
4 Zimmern	18%	14%	17%
5 und mehr Zimmern	5%	7%	9%
Anteil der Haushalte mit einer Wohnfläche von ...			
bis 50 m ²	20%	22%	19%
51 bis 70 m ²	57%	53%	47%
71 bis 90 m ²	12%	12%	15%
mehr als 90 m ²	11%	14%	19%

Quelle: Martin-Luther-Universität Halle/Wittenberg (Bürgerumfrage)

Ergebnisse der Bürgerumfrage zur Art der von Umzugswilligen gesuchten Wohnung ergeben einen auch künftig ungebrochenen Trend zur Vergrößerung der Wohnfläche sowie zur Verbesserung der Wohnqualität,

obwohl sich angesichts der Einkommensentwicklung der Haushalte diese Trends in letzter Zeit etwas abgeschwächt haben.

Die Bürgerumfragedaten wurden zusätzlich nach der gesuchten Wohnform in Abhängigkeit von der Lebensform bzw. dem Lebenszyklus analysiert. Dabei kristallisieren sich spezifische Nachfragebedingungen heraus, die für die weitere Angebotsgestaltung des Wohnungsmarktes von großer Bedeutung sind:

Junge Haushalte schätzen den Altbau.

Die mittlere Generation orientiert sich eher am Neubau.

Ältere Haushalte verbleiben am ehesten im Plattenbau.

Die Individualisierung des Wohnens führt dazu, dass die Nachfrage *neuer bzw. nachwachsender Familien* in hohem Maße am Typ der DDR-Plattenbauwohnung vorbeigeht. Es ist in allen Mietergruppen, jedoch mit unterschiedlicher Intensität, die Abwendung vom Plattenbau erkennbar. Somit ändern sich auch die Mietverhältnisse zu Lasten der kommunalen Vermieter. Die künftige Nachfrage nach Plattenbauwohnungen ist schwach und kommt weit überwiegend aus den Plattenbauten selbst. Die standorttreuen Erstbewohner stabilisieren diese Gebiete im Moment noch. Die Bürgerumfrage 2003 hat ergeben, dass die Plattenbauwohnungen am schlechtesten von allen Bautypen beurteilt werden, auch in den Großwohnsiedlungen selbst.

Nachfrageschwund für Plattenbauwohnungen ...

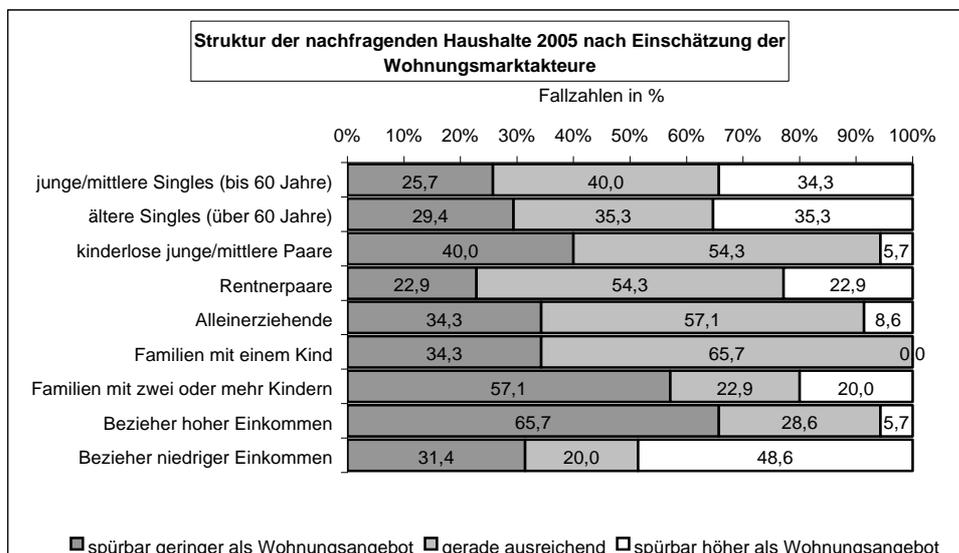
... wird sich auch künftig fortsetzen

Die geringen Bestände der in DDR-Zeit in herkömmlicher Bauweise errichteten Wohnungen erfreuen sich recht großen Interesses bei vielen Mietergruppen. Dies gilt ebenso für die überwiegend genossenschaftlichen Wohnungsbestände der 20er und 30er Jahre.

Die Nachfrage-Angebots-Relation ist bei den verschiedenen Haushaltstypen in Halle sehr unterschiedlich ausgeprägt (Abb. 4.2). Insgesamt hat die Polarisierung der Wohnungsmarktentwicklung im Abhängigkeit vom Haushaltstyp stark zugenommen – großen Angebotsüberhängen stehen teilweise tendenzielle Angebotsverknappungen gegenüber, letzteres bei einkommensschwachen Haushalten. Insgesamt wird jedoch auch künftig eine deutliche Überangebotssituation bestehen bleiben.

Polarisierung des Marktes in Abhängigkeit vom Nachfrage-Haushaltstyp

Abb. 4.2: Die Nachfrage des Haushaltstyps ist ...



Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2005 im Wohnungsmarktbericht 2005

Zur Wende gab es im
von mehr als 10 Tsd. V
Bausubstanz entstand
gleich geblieben, wob
räumlich gewandert is
Stadt in den 90er
Leerstandsproblem in
sich im Unterschied
Gebäude, sondern pri
Angebote auf dem W
einer weniger akzep
kommunalen Bürgeru
Wohnungsleerstand in

unverändert bei ca.
Leerstandsquote der W
mit der Quote der p
anhaltend starke
Wohnungsleerstandes
Eigentümer verschieb
überwiegend Plattenb
vollständig auf Platten
der Wohnungsunterne
Stadtentwicklung zu
Einzeleigentümer besi
Diese sollten in ho
identitätsprägend für d
der Stadt ausmachen.
den Altbauvierteln e

Tab. 4.9: Übersicht über Leerstandsquoten der Stadt Halle (Saale) nach Stadtvierteln¹, jeweils zum Jahresende

Stadtviertel	2002 („vor Stadtumbau“) Anteil in %	2005 Anteil in %
101 Altstadt	30,4	27,5
102 Südliche Innenstadt	28,2	24,9
103 Nördliche Innenstadt	28,4	27,3
204 Paulusviertel	22,7	18,6
205 Am Wasserturm	8,5	14,9
206 Landrain	2,0	1,6
207 Frohe Zukunft	0,4	1,0
221 OL Trotha	9,1	9,9
222 Industriegebiet Nord	24,1	37,0
223 G.-Keller-Siedlung	2,4	2,7
230 Giebichenstein	17,3	19,5
231 Seeben	5,6	8,5
232 Tornau	23,6	29,2
233 Mötlich	2,3	3,2
309 Freimfelde	33,2	37,8
310 Dieselstraße	1,8	4,3
340 Diemitz	23,5	26,9
341 Dautzsch	0,8	0,9
342 Reideburg	5,4	3,7
343 Büschdorf	4,9	5,2
344 Kanena	4,8	5,9
411 Lutherplatz/ Thür. Bhf.	19,7	19,1
412 Gesundbrunnen	9,3	9,0
413 Südstadt	12,1	6,3
414 Damaschkestraße	11,3	8,7
451 OL Ammendorf/ Beesen	13,8	13,1
452 Radewell/ Osendorf	7,4	7,0
460 Böllberg/ Wörmlitz	20,6	16,3
461 Silberhöhe	37,4	24,5
571 Nördliche Neustadt	20,1	17,0
572 Südliche Neustadt	16,3	16,1
573 Westliche Neustadt	24,6	22,1
581 OL Lettin	4,4	2,4
582 Heide-Nord/ Blumenau	20,6	12,4
590 Saaleaue	37,7	39,5
591 Kröllwitz	8,0	7,4
592 Heide-Süd	4,5	3,6
593 Nietleben	7,5	6,7
595 Dölau	3,3	2,9
Gesamt	19,8	16,7

¹ ohne Stadtviertel mit weniger als 100 Einwohnern

farbig hervorgehoben: Stadtumbaugebiete

Quelle: FB Bauordnung und Denkmalschutz

4.10 Prognosen

4.10.1 Abschätzung der künftigen Bautätigkeit

Im Folgenden wird die künftige Bautätigkeit anhand der Zielstellungen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen Phase 1 von 2001 und der tatsächlichen Bautätigkeit der vergangenen Jahre abgeschätzt. Diesem Konzept wurde eine jährliche Bautätigkeit von durchschnittlich 380 WE im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser und 180 WE im Segment Mehrfamilienhäuser zugrunde gelegt (Tab. 3.10). Die tatsächliche Bautätigkeit lag darüber, verursacht von deutlich höherer Bautätigkeit im Segment der Mehrfamilienhäuser. In den letzten beiden Jahren (2003 und 2004) lag die Bautätigkeit in beiden Marktsegmenten – unter Berücksichtigung der in der Tabelle dargelegten Verzerrung bei 1-2-Familienhäusern – über den Annahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen von 2001. Dies hängt ursächlich mit der höheren Einwohner- und Haushaltszahl zusammen, als im Konzept 2001 vorausgesehen wurde. Gegenüber der damaligen Prognose lebten 2005 13 Tsd. Einwohner und 16 Tsd. Haushalte mehr in der Stadt. Bis 2010 kann nach dem Szenario der langsamen Schrumpfung die Differenz steigen auf +22 Tsd. Einwohner und +22 Tsd. Haushalte (+11 % bzw. +20 %).

**tatsächliche
Bautätigkeit lag
höher als in
Konzeptphase 1
(2001) angenommen**

Tab. 4.10: Abschätzung der künftigen Bautätigkeit (in WE jährlich) „Status-quo-Szenario“

	Annahmen Konzept Phase 1 (2001)	Tatsächliche Baufertigstellun- gen 2001-2004 (4 Jahre)	Tatsächliche Baufertigstellun- gen 2003/2004 (2 Jahre)	Annahmen ISEK (2006)
Segment 1-2- Familienhäuser*	380	333 (+25*)	353 (+50*)	380
Segment Mehrfamilienhäuser	180	334	244	240
Gesamt	560	667 (+25*)	597 (+50*)	620

* Im Segment der 1-2-Familienhäuser unterschätzt die Baustatistik z. T. die Ausweitung des Segments erheblich. In den Jahren 2003 und 2004 kamen zusätzlich ca. 100 WE auf den Markt.

Im Segment der Mehrfamilienhäuser wird die Nachfrage künftig weiter schrumpfen – aufgrund stabiler Haushaltszahlen bis 2010 moderat, danach stärker. Dennoch gibt es selbst unter Schrumpfungsbedingungen des Mietwohnungsmarktes einen höheren Baubedarf, als im Stadtentwicklungskonzept Phase 1 angenommen wurde. Die Struktur des Wohnungsbestandes geht in Teilen an den Nachfrageinteressen vorbei. Folgende Mietwohnungs-Bauprojekte waren typisch in den letzten Jahren:

- Umbau im Bestand,
- Altengerechte Wohnformen,
- Lückenschließungen im Innenstadtbereich,
- Neubauprojekte ergänzend zu städtebaulichen Ensembles der Einfamilienhausgebiete oder in besonderen Lagen (am Fluss, mit Ausblick etc.)

Deshalb wird die Bautätigkeitserwartung für Mehrfamilienhäuser um 1/3 erhöht auf ca. 240 WE jährlich. Der Neubauanteil in diesem Segment wird zu ca. 50 % angenommen (ca. 120 WE jährlich).

**Bautätigkeitserwar-
tung für Mehrfamili-
enhäuser 240 WE
pro Jahr ...**

Bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entsprach die reale Entwicklung etwa den Planungen aus Phase 1 des Stadtentwicklungskonzeptes. Insgesamt wird deshalb die Annahme für die Bautätigkeit bis 2015 übernommen. Denn es ist von einer stabilen Nachfrage in diesem Segment auszugehen, da es bis Mitte der 80er Jahre geburtenstarke Jahrgänge in Halle gab, die bis 2025/2030 ins eigentumsbildende Alter

**... 380 WE für 1-2-
Familienhäuser**

vorrücken werden. Gestützt wird diese Bautätigkeitserwartung durch die günstigere Einwohnerentwicklung. Es ist gleichzeitig Ziel des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, die momentan gute Wettbewerbsposition der Stadt bei der Bautätigkeit im Vergleich zu den Umlandgemeinden zukünftig mindestens zu behaupten, um die Einwohnerentwicklung zu unterstützen. Im Kapitel Zielstellungen findet sich eine deutlich höhere Annahme für das Einfamilienhaussegment, die jedoch nur erreicht werden kann, wenn ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Erleichterung der Wohneigentumsbildung in der Stadt Halle umgesetzt wird – „Szenario Wohneigentum“. Dies wäre der wichtigste Baustein zur dauerhaften Verringerung der Abwanderung in die Umlandgemeinden.

4.10.2 Abschätzung der künftigen Wohnungsnachfrage

Eine zentrale Planungsgröße für das Stadtentwicklungskonzept ist die Entwicklung der künftigen Wohnungsnachfrage. Diese hängt direkt von der Haushaltsentwicklung ab. Das Stadtentwicklungskonzept folgt dem Szenario der langsamen Schrumpfung der Stadt Halle und damit der oberen Prognosevariante. Dies bedeutet eine bis zum Jahr 2010 etwa stabile Haushaltszahl und ein leichtes Sinken um ca. 5 Tsd. Haushalte (zu 2004: -4 %) bis 2015 (Tab. 4.11). Aus methodischen Gründen gibt es eine recht große Differenz zwischen den Haushaltszahlen des Mikrozensus und der Zahl der bewohnten Wohnungen. Diese Differenz beträgt in Halle ca. 10 Tsd. Wohnungen, die weniger nachgefragt werden, als es (Mikrozensus) Haushalte gibt. Für den Stadtumbau entscheidend ist neben der Entwicklung der Haushaltszahl die Verschiebung zwischen den Marktsegmenten Mietwohnungen und Wohneigentum. Wenn man die Abrisstätigkeit im Rahmen des Stadtumbaus ausklammert, generiert sich neu entstehender Leerstand einerseits durch sinkende Haushaltszahlen und andererseits aufgrund eines höheren Anteils von Wohneigentum durch Neubau. Gegenläufig wirkt die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, die jedoch als recht gering einzuschätzen ist. Andere Umwandlungsprozesse (Wohnungszusammenlegungen, -teilungen, Umnutzungen für Gewerbe) haben sich in den vergangenen Jahren auf dem halleschen Markt als ausgesprochen marginal erwiesen.

Mietwohnungsnachfrage als entscheidender Parameter des Stadtumbaus ...

Bis 2010 verringert sich die Mietwohnungsnachfrage nur marginal und führt zu einem Leerstandswachstum von 3 Tsd. Wohnungen. Bedingt durch dann deutlich sinkende Haushaltszahlen beschleunigt sich das Leerstandswachstum nach 2010 bis zum Planungshorizont des Stadtentwicklungskonzeptes 2015 erheblich. Diese Entwicklung wird sich auch danach fortsetzen.

... sinkt bis 2010 geringfügig, danach stärker

4.10.3 Wohnbaulandpotenzial

Im ersten Quartal 2003 hat der Fachbereich Stadtentwicklung u. -planung der Stadt Halle eine Abschätzung der Wohnbaulandpotenziale in der Stadt vorgenommen. Diese Abschätzung berechnet die Flächenpotenziale in Wohneinheiten aufgrund vorliegender Gestaltungsentwürfe und der aktuellen baulichen Marktnachfrage. Diese hat sich in Halle in den letzten Jahren deutlich zu Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit leicht gewachsenen Grundstücksgrößen und geringerer Wohndichte verschoben. Die Annahmen sind daher verschieden vom Flächennutzungsplan, der ein höheres Maß an Verdichtung vorsah.

Tab. 4.11: Abschätzung der künftigen quantitativen Wohnungsnachfrage

	2004	2010	2015
Haushaltszahl Szenario langsame Schrumpfung (Mikrozensusmethode) (Tsd. Haushalte)	131	130	126
Wohnungsnachfrage (Tsd. WE)	121	120	116
davon Mietwohnungsnachfrage (Tsd. WE) ¹	101	97	91
davon Wohneigentumsnachfrage (Tsd. WE) ¹	20	23	25
Wohneigentumsquote (Status-quo-Szenario Bautätigkeit) (Basis: Haushalte)	16%	18,5%	21%
Bestandsumwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen (gegenüber 2004 in Tsd. WE)		1	2
Leerstandswachstum aufgrund verringerter Wohnungsnachfrage (gegenüber 2004 in Tsd. WE)		3	8

alle Zahlen verstehen sich als Schätzung und sind gerundet

¹zur Berechnung der Nachfragesegmente wurde methodisch gemittelt zwischen dem Modell Mikrozensus und dem Modell bewohnte Wohnungen

Tab.4.12: Baulandpotenziale* für Wohnungsbau nach Planungsstand und Art der Bebauung, Stand Anfang 2003

Planungsstand	insgesamt		darunter in 1-2-Familienhäusern		darunter in Mehrfamilienhäusern	
	WE		WE		WE	
Baurecht in Bebauungsplänen (§§ 30, 33, 34 BauGB)	3.060	33%	1.954	32%	1.106	33%
Baurecht aufgrund § 34 BauGB in klassischen Baulücken	1.736	19%	746	12%	990	30%
Bebauungsplan in Arbeit ohne Baurecht	1.954	21%	872	14%	1082	32%
zusätzliche Flächen aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen 2001	498	5%	403	7%	95	3%
potenzielle Einfamilienhausstandorte in Großwohnsiedlungen	440	5%	440	7%	0	-
Planungsabsicht FNP	1.687	18%	1.617	26%	70	2%
Baulandpotenziale insgesamt	9.375		6.032		3.343	

*Schätzung, da die WE-Zahl vom Wohnbautyp (EFH/MFH) und der Marktlage abhängt
Datengrundlage: Fachbereich Stadtentwicklung und -planung (Eigenerhebung)

Die Baulandpotenziale für den Wohnungsbau umfassten im ersten Quartal 2003 fast 9.400 WE. Bei den *Mehrfamilienhäusern* steht dem dramatischen Überangebot auf dem Wohnungsmarkt zusätzlich ein Bebauungspotenzial von über 3.000 WE im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und in Bebauungsplänen gegenüber. Abzüglich der Neubautätigkeit bis 2005 ist von einem Potenzial von ca. 2.500 WE auszugehen.

Im *Ein- und Zweifamilienhaussegment* liegt der Schwerpunkt des Wohnbauflächenangebotes der Stadt Halle. Hier besteht ein Potenzial von ca. 6.000 WE, abzüglich der Neubautätigkeit der Jahre 2003 bis 2005 knapp 5.000 WE. Die Wohnbaulandpotenzialschätzung für Ein- und Zweifamilienhäuser sah bereits 2003 in den Großwohnsiedlungen Flächen für die Nachnutzung als Ein- und Zweifamilienhausstandort vor. Hieran wird die Problematik des Stadtumbaus und des Schrumpfens der Städte besonders deutlich. Abrissflächen in Großwohnsiedlungen lassen sich meist nicht wohnungswirtschaftlich nachnutzen, weil Freiraumkonzepte aufgrund der hoch verdichteten Siedlungsstrukturen meist Priorität haben. Zum anderen ist die Lagequalität oft nicht ausreichend für den Bau von Eigenheimen. Und schließlich sind dafür notwendige flächenhafte Abrisse schwer durchsetzbar.

Ob die Baulandpotenziale für Wohnen ausreichend sind, soll anhand der Abschätzung zur Bautätigkeit (Status-quo-Szenario) und der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung nach dem Szenario der langsamen Schrumpfung beantwortet werden. Der Baulandbedarf für Mehrfamilienhäuser stellt auch langfristig aufgrund der stark schrumpfenden Mietwohnungsnachfrage keinen Engpass dar. Anders sieht

es im wohneigentumsgeprägten *Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser* aus. Aus der Bautätigkeitsabschätzung folgt ein jährlicher Neubaubedarf von ca. 350 WE in 1-2-Familienhäusern (bei geringer Bestandsbautätigkeit), d. h. ca. 3.500 WE bis 2015. Dem steht ein bedarfsgerechtes Baulandangebot für knapp 5.000 WE gegenüber. Dies setzt jedoch eine vollständige Mobilisierung aller Baulandpotenziale der Stadt Halle bis 2015 voraus, die unrealistisch ist:

- In Baulücken im Bestand gibt es erfahrungsgemäß schwer oder nicht mobilisierbare Flächen.
- Für die Umnutzung von Abrissbrachen in den Großwohnsiedlungen gibt es bisher keinerlei Erfahrungen. Dies dauert möglicherweise länger (Durchsetzbarkeit von Abrissen, Lastenausgleich ...).
- Die Reserveflächen der vorbereitenden Bauleitplanung sind nicht alle entwickelbar (z. B. großflächige Erweiterung Reideburg).

Das bis 2015 *mobilisierbare Baulandpotenzial* für 1-2-Familienhäuser beträgt maximal 4.000 WE. Nach dem Jahr 2015 wäre fast kein Baulandangebot in Halle mehr vorhanden. Der Immobilienmarkt reagiert jedoch früh auf eine merkliche Angebotsverknappung. Insbesondere wenn bereits um das Jahr 2010 die z. Z. in Entwicklung befindlichen Großstandorte Heide-Süd, Büschdorf und Wörlitz annähernd gefüllt sein werden, wird sukzessive eine Angebotslücke an Wohnbauflächen für 1-2-Familienhäuser in der Stadt entstehen. Die Preise würden stark steigen, die Umlandwanderung deutlich zunehmen. Deshalb muss auf diese absehbare Baulandverknappung noch im Planungshorizont des Stadtentwicklungskonzeptes mit neuer Flächenausweisung bzw. Flächenrecycling reagiert werden (vgl. Kap. 10 Entwicklungsziele).

**Neubaubedarf von ca.
3.500 WE in 1-2-
Familienhäusern bis
2015 ...**

**... steht
mobilisierbares
Potenzial von 4.000
WE gegenüber**

**dennoch entsteht
starke Angebots-
verknappung nach
2010, auf die
planerisch reagiert
werden muss**

5. Wirtschaft und Arbeitsmarkt

5.1 Gewerbeentwicklung

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Halle (Saale) hat in den vergangenen 15 Jahren tiefgreifende Wandlungen durchlebt. Der Wertschöpfungsanteil der Industrie ist zurückgegangen. Im Jahr 1989 waren 55.893 (34,7 %) der Beschäftigten in der Industrie und sonstigen produzierenden Bereichen tätig. Am 31.12.2004 waren lediglich noch 14.236 (19,6 %) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Wohnortprinzip) im produzierenden Gewerbe tätig. Bezogen auf das Baugewerbe ist eine ähnliche Entwicklung zu erkennen.

Dagegen machen Dienstleistungen einen immer größeren Teil der wirtschaftlichen Leistung aus. Handel und Dienstleistungen sind hinsichtlich der Zahl der Unternehmen und der Zahl der Beschäftigten mittlerweile die mit Abstand stärksten Branchen in der Stadt Halle.

Neben den traditionellen, aber transformationsbedingt in ihrer Größe und Tiefe stark geschrumpften Industriebereichen sind es also zunehmend neue, mit Unternehmen aus den Bereichen **Technologie und Information**, die die Wirtschaftsstruktur der Stadt und der Region zu prägen beginnen.

Führende Bereiche in Halle sind

- der Dienstleistungssektor, u. a. Call-Center-Branche,
- Innovation und Technologie,
- Information, Kommunikation und Entertainment,
- Maschinenbau,
- Lebensmittelindustrie,
- Chemische Industrie.

**tiefgreifender
Wandel der
Wirtschaftsstruktur**

**weniger Industrie,
mehr Handel und
Dienstleistungen**

Die Zahl der Betriebsstätten hat insgesamt zugenommen und stieg von 14.389 im Jahr 1997 auf 14.894 im Jahr 2004. Dabei ergibt sich bei der Betrachtung der einzelnen Stadtteile und Stadtviertel ein differenziertes Bild. Vornehmlich in den Stadtbezirken Mitte, Nord und Ost ist überwiegend eine Zunahme der Betriebsstätten zu erkennen. Dagegen war in den Stadtteilen und Stadtvierteln, die überwiegend von Großwohnsiedlungen geprägt werden (Nördliche, Südliche und Westliche Neustadt, Silberhöhe, Südstadt, Heide-Nord/Blumenau) und auch für die Mehrzahl der Stadtteile in den städtischen Randgebieten eine Reduzierung des Bestandes an Betriebsstätten festzustellen.

**Zahl der
Betriebsstätten
steigt in Mitte,
Nord und Ost**

5.2 Gewerbeflächenbedarf

Der Flächennutzungsplan stellt insgesamt 975 ha Gewerbe- und Industrieflächen (Bruttobauland) sowie 44 ha Sonderbauflächen für gewerbeähnliche Nutzungen im Stadtgebiet von Halle dar. Die Gesamtbilanz umfasst 1.019 ha, die u. a. auch für verarbeitendes/produzierendes Gewerbe im Stadtgebiet von Halle gemäß Flächennutzungsplan zur Verfügung stehen. Das sind 7,5 % der Stadtfläche.

**1.019 ha Gewerbe-
und Industrieflächen
im FNP**

Bei 643 ha davon handelt es sich um bereits bestehende Gewerbe- und Sonderbauflächen. Diese enthalten aber wiederum ca. 200 ha Industrie- und Gewerbebrachen, aufgeteilt in überwiegend kleinere Flächen in den Altindustrieregionen. Deren Nachnutzungsmöglichkeit für eine gewerbliche Nutzung ist oft problematisch, u. a. weil Angebotsgröße und Bedarfsfläche nur selten übereinstimmen und die Preisvorstellungen der Anbieter oft zu hoch sind.

**rund 200 ha Industrie-
und Gewerbebrachen**

An neuen Gewerbe- und Industrieflächen sind 376 ha im Flächennutzungsplan dargestellt, davon 225 ha (ca. 60 %) als größere zusammenhängende Flächenreserven für Neuansiedlungen im Stadtgebiet. Dazu gehören der städtische Anteil an dem „Industriegebiet Halle/Saalkreis an der A 14“ mit 142 ha, die Gewerbeflächen am Hufeisensee mit 55 ha und bei Tornau mit 28 ha. Die restlichen 151 ha stehen verteilt über das gesamte Stadtgebiet als zum Teil kleine Splitterflächen für Ansiedlungen zur Verfügung.

**376 ha
Neuansiedlungs-
flächen im
FNP Halle**

Im Auftrag der Stadt führte das Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung Halle (isw) eine prognostische Berechnung des zukünftigen Flächenbedarfes durch. Sie beruht auf einer Gegenüberstellung und Bewertung der Entwicklung der Flächennachfrage der Vergangenheit (1991 – 2001), dem gegenwärtigen Flächenangebot sowie dessen voraussichtliche zeitliche Verfügbarkeit (kurz-, mittel- und längerfristig).

Durch die Gegenüberstellung ist festzuhalten, dass sich für den Prognosezeitraum nach den zugrunde gelegten Annahmen ein regionaler Flächenbedarf bis zum Jahr 2010 in Höhe von 603 ha bis 724 ha ergibt.

**regionaler
Flächenbedarf bis zum
Jahr 2010 beträgt
603 bis 724 ha**

Eine Gegenüberstellung der prognostizierten Bedarfsgrößen mit dem bereits erschlossenen Flächenpotenzial verdeutlicht, dass unter Einbeziehung der Region in ausreichendem Maße erschlossene bzw. teilerschlossene Flächen angeboten werden könnten, mehr als für den Prognosezeitraum der nächsten 5 bis 10 Jahre absehbar benötigt werden.

Das Institut schlussfolgerte daraus, dass bis auf einige Ausnahmen, bei denen eventuell kleinere Arrondierungsmaßnahmen in Stadtrandlagen notwendig werden, kein vorrangiger Bedarf an einer weiteren quantitativen Ausdehnung des Angebotes an Industrie- und Gewerbeflächen besteht.

Die Wettbewerbsfähigkeit der Flächen in Verfügung der Stadt ist jedoch nicht in allen Bereichen gegenüber dem engeren oder weiteren Umland gegeben. Insbesondere muss das Angebot erschlossener, preisgünstiger, autobahnnahe oder zentraler Flächen und Immobilien für industrielle Projekte und Vorhaben im Bereich der Dienstleistung erweitert werden. Für die Stadt ist deshalb die interkommunale Abstimmung und gemeindegrenzenübergreifende Entwicklung von Gewerbegebieten von großer Bedeutung.

Angebot an erschlossenen, preisgünstigen, autobahnnahe oder zentralen Flächen und Immobilien erweitern

5.3 Gewerbeflächenangebot

Für die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen stehen Standorte mit verschiedenen Charakteristiken zur Verfügung, um den unternehmensspezifischen Anforderungen gerecht zu werden. Zu den wichtigsten Standorten gehören:

- der **Technologiepark weinberg campus** in Heide-Süd mit 130 ha Fläche
- das **Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14**, entstanden in einer Planungsgemeinschaft mit Nachbargemeinden im Osten von Halle an der Autobahn A 14, mit 230 ha bebaubarer Fläche
- das **Gewerbe- und Industriegebiet Halle-Ost**, entstanden in interkommunaler Kooperation gemeinsam mit der Gemeinde Queis (jetzt Einheitsgemeinde Landsberg) ebenfalls an der A 14, mit 180 ha Fläche
- das **Gewerbe- und Industriegebiet Halle-Trotha**, überwiegend ein Altindustriestandort im Norden der Stadt mit dem Binnenhafen Halle-Trotha
- das **Riebeckviertel**, ein innenstadtnaher Altindustriestandort
- der **Industriepark Halle-Ammendorf** auf ehemaligen Altindustriestandorten mit rund 100 ha Fläche
- das **Gewerbegebiet Halle-Neustadt** mit einer Fläche von 116 ha,
- das **Gewerbegebiet Halle-Bruckdorf** mit einer Fläche von ca. 40 ha,
- das **Gewerbegebiet Rosenfelder Straße** an der B 100 mit rund 12 ha Fläche von denen noch 4 ha für Ansiedlungen zur Verfügung stehen
- das ehemalige Industriegebiet Halle-Ost, ein **Altindustriestandort** zwischen **Reideburger Straße/ Delitzscher Straße** östlich des Hauptbahnhofes

Die nachfolgende Tabelle enthält die Gewerbeflächenbilanz der größeren Gewerbe- und Industrieflächen in Halle.

Tab. 5.1: Gewerbeflächenbilanz Stadt Halle (Saale) (ohne Planungsreserve in Halle-Tornau)

Standortbezeichnung	Fläche in ha	Verfügbarkeit				Charakteristik		
		belegt	frei und kurzfristig verfügbar	frei und mittelfristig verfügbar	bedingt verfügbar 1)	städtisches Eigentum	Alt-industrie-fläche	mit Verfügungs-bauten
Technologiepark Weinberg Campus	130	100	30			ja	Militär	ja
Halle-Saalkreis (an A 14)	230	0		230		ja	nein	nein
Halle-Ost (Queis)	180	90		90		Saalkreis	nein	nein
Halle-Trotha	180	150	30			10 ha	ja	nein
Riebeckviertel	90	50	30		10	20 ha	ja	ja
Halle-Ammendorf	100	40	30		30	10 ha	ja	nein
Halle-Neustadt	116	80	20	16		nein	ja	nein
Halle-Bruckdorf	40	20		20		teilweise	ja	ja
B100 Rosenfelderstraße	12	7	5			ja	nein	nein
Gesamt	1078	537	145	356	40			
Verfügbarkeit in %		50 %	13 %	33 %	4 %			

Quelle: nach isw [15], Wirtschaftsförderamt Halle (Saale), 2002

Im Sommer 2003 wurde durch die Stadt Halle eine Gewerbebau-landerfassung durchgeführt. Dabei wurden die im Flächennutzungsplan als Entwicklungsstandort für gewerbliche und industrielle Nutzung ausgewiesenen Flächen und kleinere Splitterflächen untersucht.

Neben den klassischen Branchen wurden Flächen erfasst, die sich im Firmeneigentum befinden, jedoch derzeit keine Nutzung erfahren (unternehmensbezogene Flächenreserven). Neben Lage und Größe wurden die planungsrechtliche Situation, der bauliche Bestand und der Oberflächenzustand, die temporäre Nutzung und der Baulandtyp erfasst.

**Gewerbebau-
landerfassung
im Jahr 2003**

Tab. 5.2: Gewerbebau-landerfassung

Stadtviertel	Größe des jeweiligen Wirtschaftsstandortes (Kartiergebiet)	davon erfasste Altindustrie- und Gewerbeflächen			
		Größe der Altindustrie- und Gewerbeflächen		davon unternehmensbezogene Flächenreserve	
		absolut	Anteil an der Fläche des Wirtschaftsstandortes	absolut	Anteil an den Altindustrie- und Gewerbeflächen
Halle Ost	307 ha	75,3 ha	25 %	21,7 ha	29 %
Halle-Süd	296 ha	67,2 ha	23 %	16,6 ha	25 %
Trotha	129 ha	31,9 ha	52 %	0,7 ha	2 %
Bruckdorf	63 ha	26,5 ha	42 %	0 ha	0 %
Thüringer Bahnhof	64 ha	22,6 ha	35 %	0 ha	0 %
Halle-Neustadt	106 ha	15,5 ha	15 %	1,4 ha	9 %
Frohe Zukunft	21 ha	6,8 ha	32 %	0 ha	0 %
Lutherviertel	21 ha	5,8 ha	28 %	2,6 ha	45 %
Tornau	6 ha	2,3 ha	38 %	0 ha	0 %
Gesamt:	1.007 ha	253,9 ha	25 %	43,0 ha	17 %

Quelle: Gewerbebau-landerfassung Stadt Halle

Die als Wirtschaftsstandort zu entwickelnden Altindustrie- und Gewerbeflächen wiesen Mitte des Jahres 2003 ein relativ hohes Potenzial an derzeit ungenutzten Flächen auf (ca. 25 % der Flächen). Dabei sind 83 % der Flächen als klassische Branchen zu bewerten. Die verbleibenden 17 % stellen Firmenflächen dar, die zum Erfassungszeitpunkt keine direkten industriellen bzw. gewerblichen Nutzungen erfuhren. Diese Flächen werden durch die Firmen als (Erweiterungs-)Reserve vorgehalten bzw. erfahren eine temporäre Zwischennutzung (vgl. Tab. 4.2).

Aufgrund der Vielzahl und der Größe der im Stadtgebiet vorhandenen derzeit brach liegenden Flächen, ist ihre Vitalisierung ein sehr langwieriger Prozess, der innerhalb des Planungshorizontes des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes nicht abgeschlossen sein wird.

**relativ hohes
Brachflächen- und
Reserveflächen-
potenzial**

5.4 B

Nach einer ein J
Arbeitsmarktentwicklung
Besserung zu verzeich
Im Jahr 2004 ist erstm
leicht gestiegen. Diese
außerhalb der Sozia
Selbständige und Be
haben. Ansiedlungserf
Jahr anziehende Ko
Vergangenheit drasti
Beschäftigung zum S
Beschäftigten am Ar
Arbeitsmarktyverflocht

2001 ging fast ein Viertel
minus 22%), deutlich
(Magdeburg -18% und
den einzelnen Wirtschaftszweigen
unterschiedlich hohem Ausmaß.
Verarbeitenden Gewerbe
Beschäftigten im Zeitraum
Entwicklung war in
Ausbaugewerbes zu beobachten.
Beschäftigtenzahl im B
um 14,5 % ab. In den
die Entwicklung im Ze
um 35,0 % gekennze
nahm die Beschäftigung
es im Zeitraum von 1

Ein allgemeiner Bevölkerungsrückgang, künftig weniger Schulabgänger und Auszubildende, eine fortschreitende Überalterung und die Abwanderung jüngerer mobiler Bevölkerungsgruppen führen jedoch auch zu einem Rückgang des Arbeitskräftepotenzials in der Region. Dies könnte zwar längerfristig zu einer Entlastung der angespannten Arbeitsmarktlage beitragen, birgt aber gleichzeitig das Problem in sich, dass sich ein Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials als Hemmnis für die Wirtschaftsentwicklung erweisen könnte. Er könnte sich dabei weniger als ein quantitatives denn als ein qualitatives bzw. strukturelles Problem erweisen (Facharbeiterkräftemangel).

**Rückgang des
Arbeitskräfte-
potenzials
in der Region**

Der Prozess des Rückganges des Erwerbspersonenpotenzials verläuft in Stadt und Umland ungleichgewichtig. In der Stadt Halle geht das Erwerbspersonenpotenzial stärker zurück als die Zahl der Einwohner. Im Umland verhält es sich in umgekehrter Weise.

**Rückganges des
Erwerbspersonen-
potenzials in Stadt
und
Umland
ungleichgewichtig**

Aufgrund regionaler Verflechtungen über Pendlerbeziehungen ist von gewissen Ausgleichsbewegungen auszugehen, die das Phänomen des Rückgangs des Erwerbspersonenpotenzials (und damit ggf. einhergehenden Arbeitskräftemangel) abmildern könnten.

Problematisch ist auf lange Sicht insbesondere die über das Jahr 2010 hinaus erkennbare, zunehmende Überalterung des regionalen Arbeitskräftepotenzials. Hinzu kommt das Wissen um die selektive Abwanderung insbesondere gut ausgebildeter Fachkräfte, was die Frage nach den zu befürchtenden Langzeitauswirkungen auf die Veränderung der Qualifikationsstruktur des regionalen Erwerbspersonenpools aufwirft.

**selektive
Abwanderung gut
ausgebildeter
Fachkräfte**

Ein direkter Vergleich der Berechnungen zur voraussichtlichen Entwicklung der Erwerbspersonenprognose bis zum Jahr 2015 zeigt demnach für die Stadt Halle selbst bei einer vergleichsweise positiven Bevölkerungsentwicklung wie vom Statistischen Landesamt angenommen, dass zwischen 2010 und 2015 mit einer deutlichen Beschleunigung des Erwerbspersonenrückgangs zu rechnen ist.

Für die Region Halle (hier wie im folgenden definiert als das Gebiet der Stadt Halle sowie das der Landkreise Saalkreis und Merseburg-Querfurt) ist dagegen bis 2010 lediglich mit einem Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials zwischen 7 und 12 % zu rechnen (vgl. Tab. 5.5)

Tab. 5.5: Prognose des Erwerbspersonenpotenzial der Region Halle bis 2015

Gebiet	Variante 1		Variante 2		
	bis 2005	bis 2010	bis 2005	bis 2010	bis 2015
Stadt Halle	117.947	112.218	122.771	125.460	117.331
Merseburg – Querfurt	69.010	68.610	69.010	68.610	63.681
Saalkreis	47.954	45.182	47.954	45.188	41.179
Halle und Umland	234.911	226.010	239.735	239.258	222.192

(Variante 1 basierend auf Bevölkerungsprognose INSEK 1, Variante 2 basierend auf der 2. regionalisierten Bevölkerungsprognose 1999 des statistischen Landesamtes)

Quelle: iSW, Prognostische Überlegungen zur Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung sowie Finanzausstattung der Stadt Halle (Saale) bis 2010 / 2015 [15]

Gleichzeitig verliert das Umland an o. g. Pufferfunktion, weil bis zum Jahr 2015 auch für beiden an das Stadtgebiet angrenzenden Landkreisen von einem spürbaren Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials auszugehen ist.

Der Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials verläuft erwartungsgemäß nicht altersgruppenneutral. Eine überproportionale Reduzierung tritt insbesondere bei den Erwerbspersonen in der Altersgruppe der 15-20

**überproportionale
Reduzierung bei den
Erwerbspersonen in
der Altersgruppe der
15-20 Jährigen**

Jährigen auf. Deren Zahl verringert sich in der Region Halle bis zum Jahr 2010 gegenüber dem Basisjahr der Prognose 1999 voraussichtlich zwischen 60 und 65 Prozent.

Auch die Zahl der Erwerbspersonen in den beiden mittleren Altersgruppen der 30- bis unter 35-Jährigen bzw. der 35- bis unter 40-Jährigen wird sich mit einer Abnahme zwischen gut 20 Prozent bzw. gut 30 Prozent bereits bis 2010 deutlich überdurchschnittlich verringern.

Tab. 5.6: Altersstruktur (gruppiert) des Erwerbspersonenpotenzials in der Stadt und Region Halle 1999 und voraussichtliche Entwicklung bis 2010/2015

Altersgruppen	1999	Variante 1		Variante 2	
		bis 2010	bis 2010	bis 2010	bis 2015
Stadt Halle					
15 – 30 Jahre	25 %	22 %	24 %	17 %	
30 – 45 Jahre	39%	36 %	37 %	41 %	
45 und älter	36 %	41 %	39 %	42 %	
Region Halle					
15 – 30 Jahre	24 %	22 %	23 %	18 %	
30 – 45 Jahre	41 %	33 %	34 %	35 %	
45 und älter	35 %	45 %	44 %	46 %	

(Variante 1 basierend auf Bevölkerungsprognose INSEK 1, Variante 2 basierend auf Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes)

Quelle: nach iSW, Prognostische Überlegungen zur Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung sowie Finanzausstattung der Stadt Halle (Saale) bis 2010 / 2015 [15]

6. Städtische Zentren

Am 26.05.2004 hat der Stadtrat das neue Zentrenkonzept beschlossen (Beschluss-Nr.: III/2003/03641). Diesem Konzept liegt das Leitbild eines polyzentrischen Systems mit einer dezentralen Versorgungsstruktur für Güter und Dienstleistungen sowie für soziale, kulturelle und Verwaltungseinrichtungen in der Stadt zu Grunde.

Zentrenkonzept vom Mai 2004

Das Konzept hat folgende konkrete Zielsetzungen:

- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- Stärkung des Stadtzentrums,
- bessere Steuerung der Investitionsabsichten,
- zielgerichteter Einsatz öffentlicher und privater finanzieller Mittel.

Zentren im Sinne des Konzeptes sind Orte unterschiedlicher Nutzung, unterschiedlicher Größe und Qualität im Stadtgebiet, die der Versorgung der Einwohner in den Stadtteilen mit Waren und Dienstleistungen dienen.

Der Einzelhandel spielt für die Existenz eines Zentrums eine wichtige, aber nicht die einzige Rolle. Städtische Zentren sollen eine Nutzungsmischung aus Handelseinrichtungen, Freizeit- und Kultur-, Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen entsprechend der jeweiligen Zentrenkategorie umfassen.

Das ursprünglich vierstufige Zentrenmodell im Flächennutzungsplan hat sich zu einem dreistufigen Modell entwickelt, eine Folge der Polarisierung der Standortentwicklung im Einzelhandel zu großflächigen Zentren wie z. B. Neustadt-Centrum und Kaufland-Center einerseits und dispers im Stadtgebiet verteilten kleineren Einzelhandelsstandorten andererseits. Insbesondere das ungebremste Vordringen der Discounter beeinträchtigt die Entwicklung der Zentren der D- und C-Kategorie. Weitere Ursachen sind die veränderten Rahmenbedingungen, u. a. Rückgang der Einwohnerzahl, Kaufkraftrückgang bzw. Stagnation in der Kaufkraftentwicklung, Wohnungsleerstand und –rückbau (Zentren verlieren ihr Umfeld) und Einkaufsverhalten und Mobilität.

Halle hat dreistufiges Zentrenmodell

Städtische Zentren laut Zentrenzielplanung sind:

A-Zentrum	Altstadt/zum Teil Innenstadt
B-Zentrum	Neustadt (Neustädter Passage und Neustadt-Centrum) Südstadt (Kaufland-Center)
Nahversorgungszentrum (D-Zentrum)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trotha (potenzielles Zentrum) ▪ Reileck ▪ Büschdorf (potenzielles Zentrum) ▪ Merseburger Straße (potenzielles Zentrum) ▪ Diesterwegstraße ▪ Vogelweide ▪ Ammendorf (potenzielles Zentrum) ▪ Silberhöhe Nord ▪ Gimritzer Damm (Saale-Center) ▪ Am Treff ▪ Am Gastronom ▪ Heide-Nord, I. WK (Heideringpassage)

In vielen Fällen entspricht die Ausstattung der o. g. Zentren nicht dem laut

viele Zentren weisen Ausstattungsmängel auf

einem Kriterienkatalog Möglichen. D. h., es bestehen Ausstattungsmängel, die sich allerdings nicht nur auf den Einzelhandelsbereich, sondern vor allem auf die Komplementärnutzungen, die Umfeldgestaltung, unzureichende öffentliche Maßnahmen oder sonstiges beziehen.

Wenn es gelingt, diese angestrebte räumlich-funktionale Verteilung der Zentren zu erhalten und zu stärken, kann man von einer zufriedenstellenden Versorgungssituation in der Stadt Halle ausgehen. Dies schließt allerdings nicht aus, dass auch bei einer konsequenten Umsetzung der Ziele noch Ergänzungsbedarf in Teilbereichen bestehen kann.

7. Infrastruktur und Verkehr

7.1 Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastrukturplanung steht angesichts von Bevölkerungsrückgang, sinkender Geburtenrate, Überalterung und Wanderungsbewegungen vor großen Herausforderungen. In einigen sozialen Einrichtungen (z. B. Schulen) geht das Nutzerpotenzial deutlich zurück, während es in anderen Bereichen (z. B. Seniorenbetreuung) wächst. Gleichzeitig müssen die Einrichtungen veränderten inhaltlichen Ansprüchen genügen.

**soziale
Infrastrukturplanung
von Schrumpfung
beeinflusst**

Nachfragebedingte Verschiebungen gibt es in der räumlichen Verteilung sozialer Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet. Deutlich wird ein Ausdünnen von den Rändern her, während sich die Einrichtungen in den innerstädtischen Bereichen konzentrieren.

Der Prozess der Anpassung der Infrastruktur hat bereits Anfang der 90er Jahre begonnen. In diesem Zusammenhang erfolgte Schließungen von Einrichtungen sind jedoch nicht immer nur auf die Bedarfsanpassung zurückzuführen. Ursachen für Schließungen waren und sind z. B. auch bauliche Mängel und die Klärung der Eigentumsverhältnisse.

**Anpassung der
Infrastruktur
erforderlich**

Ziel der städtischen Planungen ist es, den Anpassungsprozess der sozialen Infrastruktureinrichtungen dahingehend steuernd zu beeinflussen, dass durch organisatorische Veränderungen, durch die Konzentration und Mehrfachnutzung von Einrichtungen sowie durch qualitative Verbesserungen in den Einrichtungen nach wie vor attraktive Angebote in den Stadtteilen und Stadtvierteln bzw. an gut erreichbaren zentralen Standorten zur Verfügung stehen.

7.1.1 Schulen

Im Bereich der Schulen hat es in den letzten Jahren in Halle deutliche Veränderungen gegeben. Von den ursprünglich 140 Schulen im Jahr 1992 gab es 2004 noch 91. Schulneugründungen erfolgten nur durch freie Träger.

Ursache der Entwicklung ist vor allem der Rückgang der Schülerzahlen, von 1992 bis 2004 immerhin von 41.820 auf 22.839, d. h. auf etwa die Hälfte. Die Zahl der Einschulungen hat sich von 3.761 im Schuljahr 1992/93 auf 1.412 im Schuljahr 2004/05 reduziert.

**Rückgang der
Schülerzahlen
von 1992 bis
2004 auf
etwa die Hälfte**

Tab.7.1: Schulen nach Schulform und Schülerzahlen

Schulform	Schuljahr 1992/1993		Schuljahr 2004/2005	
	Zahl der Schulen	Zahl der Schüler	Zahl der Schulen	Zahl der Schüler
Grundschulen	60	15.116	41	4.825
Sekundarschulen	43	12.223	17	4.720
Gymnasien	16	9.816	10	7.290
Sonderschulen	16	2.640	15	2.438
übrige Schulen*	5	2.025	8	3.566
Insgesamt	140	41.820	91	22.839

*Gesamtschulen, Freie Waldorfschule, Reformschule M. Montessori, Erste Kreativitätsschule, St. Franziskus Grundschule, Grundschule Freie Schule Riesenklein
Quelle: FB Schule, Sport und Bäder

Die Aufgabe der Schulentwicklungsplanung besteht darin, ein Schulnetz zu knüpfen, das alle Schulformen für Schülerinnen und Schüler erreichbar vorhält. Die Mittelfristige Schulentwicklungsplanung wird dadurch geprägt, das Schulnetz entsprechend des territorialen Bedarfes zu entwickeln und fortzuschreiben. Der zu betrachtende Planungszeitraum von fünf Schuljahren ermöglicht es, auf vorhandene Geburtsjahrgänge bzw. Geburten in den für die Einschulung relevanten Zeiträumen zurück zu greifen. Erst bei längerfristigen Planungsansätzen spielen Prognosen zu Geburten eine tragende Rolle.

**Mittelfristige
Schulentwicklungs-
planung entwickelt
Schulnetz
entsprechend des
territorialen Bedarfes**

Grundsätzliche Kriterien zur Entscheidung für die Entwicklung der Schulstandorte

- die demografische Entwicklung
- die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Schulgröße (VO des Kultusministeriums)
- die Schulgebäude mit ausreichendem Raum- und Platzangebot
- die Verbesserung der Gebäudesituation, Bereitstellung sanierter Schulgebäude und damit Reduzierung des Investitionsstaus
- die Berücksichtigung der Schulstandorte als wichtiges Kriterium der Stadtentwicklung (Sozialraumorientierung)
- die Haushaltskonsolidierung, Reduzierung der Betriebskosten je Schule sowie der Investitionen
- vertretbare Schulwege
- die Optimierung der Hortunterbringung

**Kriterien zur
Entscheidung für die
Entwicklung der
Schulstandorte**

Der Beschluss zur mittelfristigen Schulentwicklungsplanung der Stadt Halle (Saale) für die Schuljahre 2004/05 bis 2008/09 wurde am 17. Dezember 2003 gefasst (Beschluss-Nr. III/2003/03419).

In der 9. Sitzung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) am 16. März 2004 wurde die Erste Fortschreibung und Präzisierung des Beschlusses zur mittelfristigen Schulentwicklungsplanung der Stadt Halle (Saale) für das Schuljahr 2005/06 beschlossen (Beschluss-Nr.: IV/2004/04506).

Die bis zum Schuljahr 2008/09 zu erwartenden empfindlichen Einschnitte in Schullandschaft haben eine städtebauliche Dimension. Zum Beispiel gibt es Schließungen betroffenen Gebäude keine Nachnutzung. Während im Rahm Aufwertungsmaßnahmen in den Plattenbausiedlungen leerstehende Schulgebäude abgerissen werden, besteht diese Möglichkeit bei den innerstädtischen oft stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Schulgebäuden nicht.

**Nachnutzung für
ehemalige
Schulgebäude z. T.
problematisch**

Grundschulen

Seit 1991 wurden bereits 20 Grundschulen geschlossen. Der Handlungsbedarf im Bereich der Grundschulen ergibt sich aber nicht in erster Linie auf Grund der Gesamtzahl der Schüler, sondern vielmehr aus der unterschiedlichen Besiedlungsdichte einzelner Schulbezirke und dem Bestreben, langfristig stabile Schulstandorte zu schaffen sowie aus ökonomischen Gründen, wie Größe und Bauzustand einzelner Standorte. Die in der Mittelfristigkeit ausgewiesene Reduzierung der Schulstandorte der Grundschulen von derzeit 41 auf 30 Standorte im Schuljahr 2008/09 ist auf diese Gründe zurückzuführen.

Durch eine weitere Erhöhung der Zügigkeit auf eine generelle Vierzügigkeit der Grundschulen könnte die Anzahl der erforderlichen Grundschulen auf ca. 17 reduziert werden. Der damit verbundene Schulbezirk würde in seiner Größe allerdings dazu führen, dass für einen Großteil der Grundschüler die Schule nicht mehr in einer Zeitspanne von 30 Minuten (oder max. 2 Kilometer) fußläufig zu erreichen wäre. Dies ist weder kinder- noch familienfreundlich. Außerdem würde eine solche Entwicklung dazu führen, dass ganze Stadtbereiche ohne Schulen auskommen müssen.

Reduzierung der Standorte der Grundschulen von 41 auf 30 bis zum Schuljahr 2008/09

Sekundarschulen

Das Netz der Sekundarschulen wird in den nächsten Jahren maßgeblich durch die in diesem Bereich zur Wirkung kommenden niedrigen Geburtsjahrgänge beeinflusst.

Ausgehend von der Entwicklung der Schülerzahlen werden von den 17 Sekundarschulen des Schuljahres 2004/05 künftig voraussichtlich nur noch sechs bis acht Sekundarschulen benötigt.

Die verbleibenden Schulgebäude der Sekundarschulen sollen für die künftige Nutzung in Bezug auf Größe und Zustand die jeweils besseren Voraussetzungen bieten. Nachteilig ist die zwangsläufig damit verbundene Verlängerung des Schulwegs für die Schülerinnen und Schüler.

Gymnasien/Gesamtschulen

Die Gymnasiellandschaft in der Stadt Halle (Saale) ist sehr vielfältig. Neben dem Angebot an kommunalen Gymnasien werden auch Gymnasien in Landesträgerschaft und freier Trägerschaft vorgehalten. Angesichts der Entwicklung der Schülerzahlen kann die Zahl der kommunalen Gymnasien aber auf nur noch 5 sinken.

vielfältiges Angebot im gymnasialen Bereich

Zu den Gymnasien in Landes- bzw. freier Trägerschaft „Latina“ und „Elisabeth“ kämen dann neben dem kommunalen Gymnasium mit inhaltlichem Schwerpunkt „Cantor“ und dem Sportgymnasium (ab 2007 ebenfalls in kommunaler Trägerschaft) im Stadtbezirk Süd jeweils ein kommunales Gymnasium in den Stadtbezirken Mitte, Nord und West.

Ergänzt wird das gymnasiale Angebot durch die 3 in Halle bestehenden Gesamtschulen und die Freie Waldorfschule.

Berufsschulen und Sonderschulen

Die Entwicklung der Schülerzahlen im Bereich Sonderschulen weist in den letzten Jahren ebenfalls eine fallende Tendenz auf. Der Rückgang erfolgt aber nicht proportional zum Schülerrückgang an den allgemeinbildenden Schulen. Während die Gesamtschülerzahl an allgemeinbildenden Schulen in der Stadt Halle (Saale) um rund 30 % rückläufig war, betrug der Rückgang der Schülerzahlen im Bereich der Sonderschulen nur ca. 8 %.

Eine Verringerung der Schulstandorte der Sonderschulen ist bis 2008/09 nicht vorgesehen. Durch Nachnutzung freiwerdender Schulobjekte sollen sich für einzelne Sonderschulen die räumlichen und materiellen Bedingungen verbessern.

keine Verringerung der Schulstandorte der Sonderschulen ist bis 2008/09

Die Schülerzahl an den Berufsbildenden Schulen zeigt sich zur Zeit relativ konstant. Erst ab Schuljahr 2007/08 muss im ersten Ausbildungsjahr mit einem Schülerrückgang auf Grund der dann durchschlagenden niedrigen Geburtenjahrgänge gerechnet werden. Eine Reduzierung von bislang fünf auf vier Berufsbildende Schulen ist langfristig nicht zu vermeiden.

langfristig Reduzierung von bislang fünf auf vier Berufsbildende Schulen

Die Schülerzahlen an den Berufsbildenden Schulen unterliegen neben der durchschnittlichen Jahrgangsstärke dabei noch solchen Faktoren wie

- Wirtschaftsentwicklung und -potenzial der Region;
- überregionale Einzugsbereiche (von länderübergreifenden Fachklassen bis zu regionalen Fachklassen);
- Bundes- und Landesprogramme zur Ausbildungsplatzsicherung;
- regionale schulische Angebote (Vollzeitmaßnahmen);
- Maßnahmen zur Schulpflichterfüllung.

7.1.2 Kindertageseinrichtungen

Obwohl seit 1990 über 100 Kindereinrichtungen geschlossen wurden, verfügt immer noch über ein dichtes Netz von Einrichtungen, so dass der Bedarf an entsprechend des Rechtsanspruches gedeckt werden kann.

Angesichts gleich bleibender Geburtenzahlen wird der Bestand an Plätzen in Kindereinrichtungen gegenwärtig als stabil angesehen.

Bedarf an Plätzen kann entsprechend Rechtsanspruch gedeckt werden

Zahl der Einrichtungen stabil

Der Landtag von Sachsen-Anhalt hat am 7. 2. 2003 das Kinderförderungsge beschlossen. Das Gesetz ist mit seiner Verkündung am 6. März 2003 in Kraft worden. Die mit diesem Gesetz erfolgte Veränderung des Rechtsanspruches für einen Kinderbetreuungsplatz hatte aber kaum Einfluss auf den Bestand an Einrichtungen.

Ende 2004 gab es in Halle noch 48 Einrichtungen in kommunaler Trägerschaft mit 4.577 angemeldeten Kindern und 79 Einrichtungen in freier Trägerschaft mit 6.521 angemeldeten Kindern.

In den letzten Jahren ist eine steigende Nachfrage nach Plätzen in Einrichtungen in der Innenstadt zu verzeichnen. Die große Nachfrage erklärt sich u. a. durch den Einwohnerzuwachs in den innerstädtischen Stadtvierteln. Deshalb besteht in den Stadtbezirken Nord und Mitte ein Bedarf an zusätzlichen Einrichtungen, der an den derzeitigen Standorten nicht gedeckt werden kann. Um den Rechtsanspruch auf einen f

steigende Nachfrage nach Plätzen in Einrichtungen in der Innenstadt

entsprechen, werden in diesen Fällen freie Plätze in Einrichtungen in Neustadt als Ausweichplätze angeboten.

7.1.3 Kommunale Bibliotheken

Seit 1990 hat sich das kommunale Bibliotheksnetz entscheidend verändert. Insgesamt 17 Zweigstellen wurden seit dem Jahr 1993 geschlossen. Verblieben sind fünf Standorte:

**Schließung von 17
Zweigstellen seit 1993,
nur noch 5 Standorte
sind verblieben**

- Zentralbibliothek am Hallmarkt
- Musikbibliothek im Händel-Karree
- Stadtteilbibliothek West (Zur Saaleau 25a)
- Stadtteilbibliothek Süd (Südstadtring 90)
- Stadtteilbibliothek Nord (Reilstraße 28)

Der Fahrbibliothek (Standort des Magazins ist ebenfalls am Südstadtring 90) kommt damit eine größere Bedeutung bei der Versorgung der zentrumsfernen Stadtteile zu.

Das verbliebene Bibliotheksnetz ist keine Idealstruktur, bietet aber eine Grundlage, dass in den wichtigsten und bevölkerungsreichsten Stadtteilen eine Bibliothek für die kulturelle und bürgernahe Grundversorgung zur Verfügung steht. Die Standorte wurden so gewählt, dass sie sich in zentralen Lagen befinden und gut erreichbar sind.

Lediglich für die Stadtteilbibliothek West ist noch ein Umzug in einen zentraleren Standort anzustreben. Hier ist die Anmietung von Flächen im B-Zentrum Neustadt (Neustädter Passage oder Neustadt-Center) zu empfehlen.

Der Reduzierung von Standorten versucht die Stadtbibliothek mit einer konzeptionellen Neuausrichtung der verbleibenden Stadtteilbibliotheken und der Neuordnung des gesamten vorhandenen Medienbestandes zu begegnen. Grundlage ist der Bibliotheksentwicklungsplan der Stadtbibliothek Halle (Saale) 2004-2007, der am 10.08.2005 vom Kulturausschuss des Stadtrates zur Kenntnis genommen wurde (Vorlagen-Nummer IV/2004/04228).

**konzeptionelle
Neuausrichtung
der Stadtbibliothek**

Durch die Einführung der computergestützten Verbuchung aller Zweigbibliotheken im Verbund ist die Stadtbibliothek zu einer zeitgemäßen modernen Einrichtung geworden.

Die Profilierung der Hauptbibliothek am Hallmarkt zur Zentralbibliothek wurde begonnen und soll bis 2007 fortgesetzt und abgeschlossen werden.

**Profilierung der
Hauptbibliothek zur
Zentralbibliothek**

Die Bestände in den Zweig- bzw. Stadtteilbibliotheken wurden entsprechend verändert und konzeptionell auf Familienbibliotheken ausgerichtet. Ihre weitere Profilierung als Kommunikationsorte für den jeweiligen Stadtteil wird grundsätzlich angestrebt, wobei allerdings objektive Grenzen gesetzt sind.

7.1.4 Sporteinrichtungen

Am 28.01.2004 hat der Stadtrat die „Leitziele der Sportentwicklungsplanung der Stadt Halle (Saale)“ beschlossen (Beschluss-Nr. III/2003/03814). Die Stadt verfügt damit über ein verbindliches Grundsatzdokument zur weiteren Entwicklung des Sports in den nächsten 10 bis 15 Jahren.

**Leitziele der
Sportentwicklungs-
planung als
Grundsatzdokument
2004 beschlossen**

Hauptschwerpunkt der Sportförderung ist gemäß dieser Leitziele der

Kinder- und Jugendsport. Außerdem sollen auch für Menschen mit Behinderungen und chronisch Kranke ausgewogene Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung aufgebaut und gesichert werden.

Die Stadt strebt langfristig die Konzentration von Sportstätten an, um die notwendige Infrastruktur effizienter zu nutzen. In Sportstätten und Bädern haben Sanierung und Modernisierung Vorrang. Das schließt im abgewogenen Einzelfall Neubauten nicht aus.

Konzentration von Sportstätten zur Steigerung der Effizienz angestrebt

Trotz Einwohnerrückgang und zunehmender Alterung der Bevölkerung ist die Nachfrage nach Sport- und Freizeitmöglichkeiten ungebrochen. Deshalb ist die Schließung von Einrichtungen aus Bedarfsgründen nicht erforderlich. Dies ist eher eine Frage der finanziellen Möglichkeiten der Stadt und ob diese es erlauben, alle Sportstätten und Bäder auf Dauer zu erhalten, wobei dies die Sanierung und Modernisierung der Einrichtungen einschließt. Daraus resultiert auch die Suche nach neuen Betreiber- und Trägermodellen für Sporteinrichtungen, um die Stadt auf diese Weise finanziell zu entlasten.

Schließung von Einrichtungen aus Bedarfsgründen nicht erforderlich, aber neue Betreiber- und Trägermodelle

Mittelfristig werden Sportanlagen an Vereine oder andere Träger übertragen und dazu Pachtverträge abgeschlossen. Die Stadt will künftig nur noch ausgewählte große Sportzentren selbst betreiben.

Halle verfügt über ein breit gefächertes Netz von Sportanlagen, die jedoch nicht gleichmäßig im Stadtgebiet verteilt sind. Es gibt z. T. deutliche Unterschiede in der Ausstattung der Stadtteile und Stadtviertel.

An 162 Standorten mit 416 Sportstätten werden 68 traditionelle und Trendsportarten ausgeübt. Die Stadt betreibt vier Hallenbäder und vier Freibäder, davon zwei Naturbäder. Ergänzt wird das Angebot durch das Spaßbad „Maya Mare“ im Ortsteil Beesen.

Ein Freibad (Gesundbrunnenbad) musste 1998 geschlossen werden, ein weiteres Freibad (Ammendorfer Bad) konnte 2005 aufgrund technischer und baulicher Probleme nicht wieder geöffnet werden. Das Stadtbad im Stadtbezirk Mitte ist dringend sanierungsbedürftig.

Für die Weiterentwicklung der Sportinfrastruktur stehen folgende Ziele im Vordergrund:

Ziele zur Weiterentwicklung der Sportinfrastruktur

- Sicherung der Grundversorgung mit Kernsportstätten für den Schulsport, den Vereinssport sowie die individuelle Sportausübung
- Stilllegung von Sportstätten, die ein Missverhältnis zwischen sportlichem Nutzwert und wirtschaftlichem Aufwand für Betreuung und Bestandssicherung aufweisen
- Sicherung der Vorhaltung sowie Ergänzungs- und Neubau spezieller Sporteinrichtungen für die qualifizierte Trainings- und Wettkampfnutzung

Die Stadt konzentriert sich in ihrer Verwaltungstätigkeit langfristig auf folgende Einrichtungen:

- Sportkomplex Neustadt
- Sportkomplex Kröllwitz
- Sportkomplex Robert-Koch-Straße

- Stützpunkt Rudern/Kanal
- Sporthalle Burgstraße
- Kanuzentrum Osendorfer See

Bezüge zu anderen gesamtstädtischen Planungen gibt es z. B. zur Schulentwicklungsplanung hinsichtlich der Schulsporthallen. Im Zusammenhang mit der Schließung von Schulstandorten sind in der Regel auch die dazu gehörenden Turnhallen von der Schließung betroffen. Sie können nur weiter betrieben werden, wenn diese Objekte mittels Pachtverträgen an Vereine übertragen werden können.

**Bezüge zur
Schulentwicklungspla-
nung bezüglich
Schulsporthallen**

7.1.5 Sozialraumorientierte Planung

Der Prozess der Anpassung sozialer Infrastruktur an die geänderten Rahmenbedingungen hat jedoch nicht immer nur standörtliche Auswirkungen, sondern bedingt auch organisatorische Veränderungen.

Am 21.08.2002 hat der Stadtrat die „Leitziele der Kinder-, Jugend- und Familienpolitik der Stadt Halle (Saale)“ beschlossen (Beschluss Nr. III/2002/02414).

Die Intention war es, ein grundlegendes „Leitpapier“ zum notwendigen Umbau Jugendhilfe unter Beachtung aller relevanten Lebensumstände für Kinder, Ju Familien im Sinne einer sozialräumlichen Planung vorzulegen.

**Umbau der
Jugendhilfe im
Sinne einer
sozialräumlichen
Planung**

Bis dahin lag der Jugendhilfeplanung überwiegend der bereichsorientierte Pla zugrunde, der zwar die Erfüllung der gesetzlichen Grundlagen sicherte, aber zunehmende Defizite im Hinblick auf handlungsfelderübergreifende Anforderungen und Sozialraumorientierung aufwies.

Der Vernetzung und Zusammenarbeit mit den Bereichen Sport, Kultur, Bildu kommerziellen Angeboten kommt aber eine verstärkte Rolle zu. Die ganze Kinder-, Jugend- und Familien erfordert, dass die Jugendhilfeplanung sich p Sozialraum und an den Hilfebedarfen orientiert, das heißt, dass die alleinige Zielgruppenplanung aufgegeben wird. Auf der Planungs- und Steuerungseb deshalb die Sozialraumorientierung eingeführt.

**ganzheitliche Sicht auf
Kinder-, Jugend- und
Familien
sozialraumorientiert**

In der [Sozialpädagogik/Sozialarbeit](#) versteht man unter Sozialraum die örtliche, regionale, institutionelle Struktur eines Ortes, an dem Subjekte (also Personen) agieren und interagieren. Der sozialraumorientierte Ansatz geht vom sozialen Lebensraum der Menschen aus, den hier vorzufindenden Problemlagen und Hilfebedarfen, ebenso aber von vorhandenen Ressourcen und Hilfepotenzialen.

Die Ziele der sozialräumlichen/sozialpolitischen Planung sind:

- die Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur durch zielgenauere, von bürgerlichem Engagement mitgetragene Hilfeangebote,
- aktive Mitgestaltung des Sozialraums der Menschen durch die Jugendhilfe.

**Ziele der
sozialräumlichen/
sozialpolitischen
Planung**

Als sozialpolitischer Leitgedanke umfasst die Sozialraumorientierung alle Lebensbereiche und somit alle sozial- und kommunalpolitischen Aktivitäten., d. h. es geht um eine sozialraumorientierte Stadtentwicklung, innerhalb der die Jugendhilfe nur ein Element darstellt. Bestreben ist es, das sozialraumorientierte Denken und Handeln auf alle kommunalpolitischen Aufgabenbereiche auszudehnen.

**Ziel:
sozialraumorientiertes
Denken und Handeln
auf alle
kommunalpolitischen
Aufgabenbereiche
ausdehnen**

Das Stadtgebiet wurde für die sozialräumliche Jugendhilfeplanung zunächst in die bestehenden Planungsräume des Allgemeinen Sozialen Dienstes (ASD) gegliedert. Diese berücksichtigt u. a. die territorialen Beziehungen der Bürgerinnen und Bürger sowie ein annähernd vergleichbares Fallaufkommen in den einzelnen Sozial-/Planungsräumen.

Die im Folgenden genannten sozialen Planungsräume gibt es zur Zeit:

**es gibt fünf soziale
Planungsräume**

- Sozialraum I - Mitte/Nord-Ost: umfasst Teile des Stadtbezirkes Mitte (Altstadt, Nördliche Innenstadt) sowie den Stadtbezirk Nord und Teile des Stadtbezirkes Ost
- Sozialraum II - Silberhöhe/Ammendorf: umfasst Teile der Stadtbezirke Ost und Süd
- Sozialraum III - Südliche Innenstadt/Südstadt: umfasst Teile der Stadtbezirke Mitte (Südliche Innenstadt) und Süd
- Sozialraum IV - Halle-Neustadt
- Sozialraum V - Heide-Nord/Lettin: umfasst Teile des Stadtbezirkes West

Um für die Umsetzung der sozialräumlichen Planung alle Kräfte aus dem Sozialraum zu koppeln, müssen alle Aufgabenbereiche in dem jeweiligen Sozialraum zusammengeführt werden.

In den Planungsräumen wurden zunächst Stadtteilzentren für Kinder, Jugend und Familie gegründet, in denen der zuständige Fachbereich präsent ist. Angestrebt wird für jeden der fünf Sozialplanungsräume mindestens jeweils eine größere Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit, die schwerpunktmäßig gefördert werden soll. Stadtteilübergreifende Einrichtungen, z. B. die Villa Jühling in Dölau oder das Krokoseum in den Franckeschen Stiftungen, ergänzen das Angebot.

7.2 Technische Infrastruktur

Das gesamte Stadtgebiet weist eine gute Versorgung durch die technische Infrastruktur auf. Lediglich einige Randbereiche sind noch nicht an das städtische Abwassersystem angeschlossen. Des Weiteren besteht für das Abwassernetz in den älteren Stadtgebieten ein hoher Sanierungsbedarf.

Mit zunehmendem Wohnungsleerstand und durch den Rückbau von Wohneinheiten steigen die pro Wohnung anfallenden Kosten für die Ver- und Entsorgung. Durch den Rückbau von Plattenbauten müssen die Versorgungsunternehmen Einbußen gerade in den Gebieten hinnehmen, die sie aufgrund ihrer großen Bebauungsdichte besonders kostengünstig bedienen können. Zudem müssen sie die investiven Mittel für die schrittweise Anpassung, die Stilllegung, den Rückbau und die Neustrukturierung der Systeme im Rahmen des Stadtumbaus aufbringen.

**Kostenanstieg
infolge „Ausdünnung“
der Wohngebiete**

Elektroenergie- und Gasversorgungsnetze müssen ebenso wie die Systeme für Fernwärme sowie Trink- und Abwasser an den sich ändernden Bedarf angepasst werden.

Grundsätzlich wird von den Versorgungsträgern der flächenhafte Abriss geschlossener Wohnkomplexe oder Wohnquartiere dem Abriss einzelner Wohngebäude innerhalb vorhandener Bebauung vorgezogen. Im Falle des Rückbaus von Straßen und Wegen bzw. beim Wegfall von deren Erschließungsfunktion (Straßeneinziehung) ist die Sicherung der Leitungsrechte für die Medienträger insgesamt zu beachten. Bei weiter in

**flächenhafter Abriss
geschlossener
Wohnkomplexe oder
Wohnquartiere für
Versorgungsunter-
nehmen vorteilhafter**

Betrieb befindlichen Ver- und Entsorgungsanlagen muss die Zugänglichkeit der technischen Einrichtungen weitgehend gesichert bleiben.

Zu berücksichtigen ist auch, dass sich Eingriffe in die Bebauungsstrukturen von Umbaugebieten mit überwiegendem Altbaubestand (Nördliche und Südliche Innenstadt) anders auswirken als in den in industrieller Bauweise errichteten Großwohnsiedlungen. Während Eingriffe in der Innenstadt aufgrund der dort vorhandenen engmaschigen Ver- und Entsorgungsnetze relativ unproblematisch sind, sind die Plattenbaugebiete differenzierter zu betrachten.

Der Leitungsbestand wurde hier oft durch das Kellergeschoss in sogenannten Leitungsgängen verlegt. Somit kann in den meisten Fällen bei einem Gebäudeabriss nicht ohne weiteres auch der Leitungsrückbau erfolgen. Kostenintensive Leitungsumverlegungen können notwendig werden, wenn es nicht gelingt, eine optimierte Abrissreihenfolge zu finden.

**Kostenintensive
Anpassung und
Rückbau technischer
Infrastruktur**

Bei derzeit erfolgenden Leitungserneuerungen (Trinkwasser) in Neustadt werden die Leitungen außerhalb der Gebäude neu verlegt. Damit besteht die Möglichkeit, sie in den öffentlichen Straßenraum mit rechtlich eindeutigen Zuständigkeiten einzubinden.

Durch Anwendung kostensparender Verlegetechnologien und optimierten Trassenführungen werden die notwendigen Aufwendungen begrenzt.

Es wird jedoch keine absatzadäquate Netzschumpfung erreicht. Des Weiteren wird der Instandhaltungsaufwand und der notwendige Erhalt der nach Abriss teilweise überdimensionierten Leitungssysteme zu einer Kostensteigerung führen. Ein weiterer kostensteigernder Aspekt ist der Kapitalverlust, der durch den Abriss von kaufmännisch nicht abgeschriebenen Versorgungsanlagen entsteht.

**keine absatzadäquate
Netzschumpfung
möglich**

Kostenaufwendig ist vor allem der Rückbau einzelner Zwischenblöcke, da die Erschließung der verbleibenden Wohnhäuser weiterhin zu gewährleisten und eine Verkürzung der Trassen nicht möglich ist.

Hinsichtlich der Abrisstätigkeit und -reihenfolge erfolgt zwischen den Wohnungs- und Versorgungsunternehmen sowie der Stadt Halle eine gegenseitige Information und Abstimmung. Zu diesem Zweck wurde eine Arbeitsgruppe Technische Infrastruktur/Verkehr gebildet. Aufgrund des großen Umsetzungsdrucks und der Notwendigkeit, Fördermittel zu beantragen, finden darüber hinaus im Rahmen der gebietsbezogenen Arbeitsgruppen (Stadtumbaugebiete) Abstimmungen zwischen der Stadt Halle, der Wohnungswirtschaft und den Versorgungsunternehmen statt.

**Abstimmung
zwischen
Wohnungs- /
Versorgungsunter-
nehmen und Stadt**

Durch die Tätigkeit der Arbeitsgruppe Technische Infrastruktur/Verkehr wird die Berücksichtigung stadttechnischer Belange im Rahmen der Erarbeitung und Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sichergestellt.

Mit fortschreitendem Wohnungsrückbau ergeben sich Schwierigkeiten aufgrund des rückläufigen Absatzes von Fernwärme (derzeit sind knapp die Hälfte der Wohnungen an das Fernwärmenetz angeschlossen). Eine wirtschaftliche Fernwärme-Erschließung bei der Nachnutzung von Abrissflächen als Eigenheimstandort, wie sie z. B. in Heide-Nord in Erwägung gezogen wird, wird als möglich erachtet. Die Haupttrassen müssen jedoch erhalten bleiben, da weitere Wohngebiete angeschlossen sind.

**Rückgang des
Fernwärmeabsatzes**

Für Plattenbaugebiete, bei denen im Ergebnis des Rückbaus die bisherigen Bebauungsstrukturen überwiegend beibehalten werden, ist der Erhalt der Fernwärmeversorgung auch anzustreben, weil sie Fernwärmesatzungsgebiete sind (Fernwärmesatzung der Stadt Halle, beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 21. April 1993, veröffentlicht am 5. August 2003 (Amtsblatt vom 13. August 2003)).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen durch Einwohnerverluste und dem daraus resultierenden Rückbau von Wohnungen Zusatzbelastungen entstehen, die nicht durch adäquate Preisanhebungen an die verbleibenden Einwohner/Kunden weitergegeben werden können. Deshalb bedarf es der Unterstützung der Unternehmen. Eine solche ist in den „Stadtumbau-Ost Stadtteil/ Stadtquartier- Aufwertungs- und Abrissrückbaurichtlinien“ (RdErl. des MBV vom 13.6.2003) vorgesehen. Danach können die durch Einnahmen nicht gedeckten Ausgaben mit höchstens 2/3 durch das Land und mindestens 1/3 durch die Kommune gefördert werden. Aus diesem Programm wurden der Energieversorgung Halle GmbH (EVH) und der Halleschen Wasser und Abwasser GmbH (HWA) bereits Fördermittel zur Verfügung gestellt. Jedoch reichen die für Rückbau und Aufwertung der Wohnsubstanz eingestellten Stadtumbaumittel nicht aus, um auch diese Aufgabe noch zu finanzieren. Hierfür ist ein spezielles Förderprogramm erforderlich.

**Kostenanstieg durch
Bevölkerungs-
rückgang**

7.3 Verkehr

Das Erreichen des im verkehrspolitischen Leitbild der Stadt Halle (1997) definierten Oberziels einer objektiven Berücksichtigung der Mobilitätsbedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer wird unter den Rahmenbedingungen des Stadtumbaus vor zusätzliche Anforderungen gestellt. Dies zeigen die Analysen der verkehrlichen Situation sowie die tägliche planerische Praxis.

Definitive Wirkungszusammenhänge zwischen Bevölkerungsrückgang, Stadtumbau und der Verkehrsentwicklung bzw. der Mobilität der Einwohner sind jedoch noch nicht ausreichend erforscht. Vermutet wird, dass in einer Stadt mit lückenhaft werdender privater und öffentlicher Infrastrukturausstattung von allen Bevölkerungsgruppen künftig mehr Mobilität (Verkehrsleistung) gefordert wird.

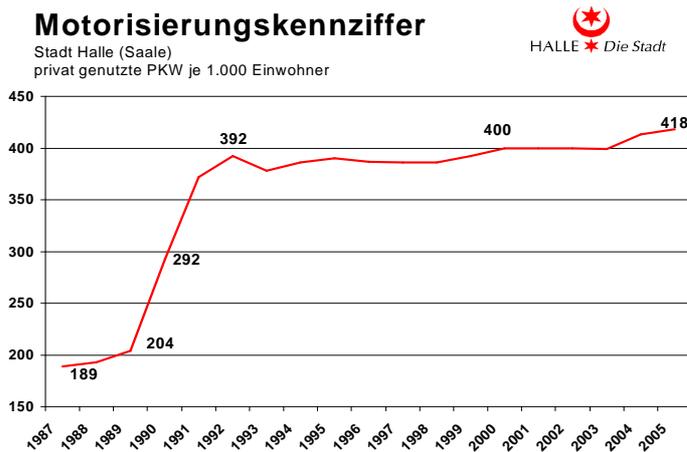
**lückenhaft
werdende
Infrastruktur-
ausstattung
fordert mehr
Mobilität**

7.3.1 Allgemeine Trends

Während dem Bundestrend entsprechend die Mobilität der Menschen in Hal und der private PKW-Besitz zunahm, war seit Mitte der 90er Jahre ein Rück allgemeinen Verkehrsaufkommen zu verzeichnen, dessen Größenordnung r Einwohnerrückgangs korrespondierte. Seit 2005 wird eine Stagnation im Verkehrsaufkommen festgestellt, deren Ursachen jedoch noch nicht eindeutig sind. Durch regelmäßige automatische und manuelle Verkehrszählungen im Straßenhauptnetz der Stadt wird die kontinuierliche Entwicklung beobachtet dokumentiert.

**Verkehrsaufkommen
sinkt bzw.
stagniert seit 2005**

Abb. 7.1: Entwicklung der Motorisierungskennziffer von 1987 bis 2005



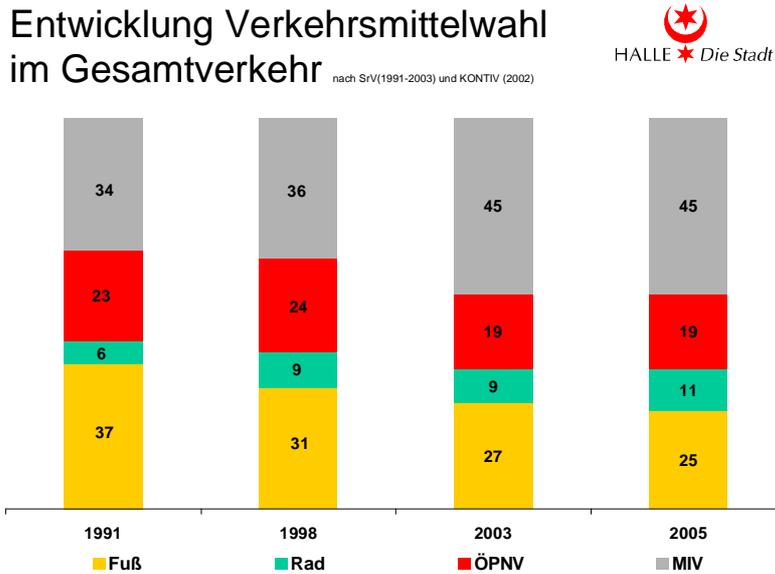
Die Stadt Halle richtet die Verkehrsentwicklungsplanung derzeit auf den Planungshorizont 2020 aus. Hierzu wird in den Jahren 2006 und 2007 ein neues Verkehrsprognosemodell erstellt und das verkehrspolitische Leitbild überarbeitet werden. Die Ergebnisse aus dem Forschungsprojekt des BMVBS „Verkehr in schrumpfenden Städten“ (Forschungsprogramm Stadtverkehr 73.321/2004), an dem Halle als Referenzstadt teilnimmt und in dem die Zusammenhänge von Stadtschrumpfung und Verkehr untersucht werden, sollen in die perspektivische Ausrichtung einfließen. Künftig muss differenziert betrachtet werden, inwieweit die beobachteten Trends bei der Verkehrsmittelwahl durch die allgemeinen gesellschaftlichen bzw. demographischen Entwicklungsfaktoren verursacht werden und wie die spezielle Situation des Stadumbaues in Halle, der prioritär durch starke Abwanderung veranlasst ist, diese Trends beeinflusst.

Verkehrsentwicklungsplanung mit Planungshorizont 2020, verkehrspolitisches Leitbild wird überarbeitet

Die Situation bei der Nutzung des Hauptverkehrsmittels stellt sich aktuell wie folgt dar: Der Fußgängerverkehrsanteil geht kontinuierlich zurück, der Radverkehrsanteil stagniert. Beim ÖPNV sind aufgrund von zurückgehender Nachfrage auf mehreren Relationen bereits Einschnitte in das Verkehrsangebot vorgenommen und Liniennetze verändert worden. Die Fahrgastzahlen und der Verkehrsanteil sind jedoch – Phase des kontinuierlichen Rückganges ab 1990 – seit 2004 insgesamt statt kontinuierliche Zuwächse auf, bleibt aber im Niveau unter der gesamtdeutschen

Verschiebung im Modal Split: Fußgängerverkehrsanteil geht zurück, Radverkehrsanteil stagniert, sinkende Nachfrage beim ÖPNV MIV wächst kontinuierlich

Abb. 7.2: Entwicklung der Verkehrsmittelwahl im Gesamtverkehr



Alle Planungs- und Bauentscheidungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur sind künftig unter Berücksichtigung des Stadtumbauprozesses zu treffen. Dies bezieht sich ausdrücklich nicht nur auf die förmlichen Stadtumbaugebiete. Es können sich auch stadumbaubezogene Auswirkungen auf übergeordnete Verkehrsanlagen ergeben, da die Umstrukturierungen in den Schwerpunktgebieten des Umbaus Veränderungen im verkehrlichen Gesamtsystem nach sich ziehen. Für diese Aufgaben werden entsprechend zugeschnittene öffentliche Förderprogramme benötigt. Das Verhältnis zwischen Einwohnerzahl und zu unterhaltenden Verkehrsanlagen verschlechtert sich in schrumpfenden Städten. Dennoch kann nicht in gleichem Maß Infrastruktur abgebaut werden, wie sich Einwohnerzahlen bzw. Wohnungsbestand verringern.

Stadtumbau beeinflusst Planungs- und Bauentscheidungen des ÖPNV

7.3.2 Umgang mit öffentlicher Verkehrsinfrastruktur

Rechtliche Möglichkeiten

Der Gesetzeskatalog hält für den Bereich der technischen Infrastruktur einer bisher kaum wirksame stadumbauespezifische Instrumente bereit. Insbesondere Rückbauvorhaben von Verkehrsanlagen gestalten sich durch die obligatorische Straßengesetze im Verfahren bisher langwierig und kompliziert. Das Str. Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) baut insbesondere für die Volleinziehung Straßen hohe materielle Hürden auf. Als Grundlagen für Entwidmungen können der Wegfall der Verkehrsbedeutung einer Straße oder das Vorliegen eines öffentlichen Interesses an der Aufhebung der Verkehrsfläche gelten. Beides ist in Stadtum nur in vereinzelt Fällen zweifelsfrei nachweisbar.

bisher kaum wirksame stadumbauespezifische Instrumente für den Bereich der technischen Infrastruktur

Durch zusätzliche formelle Probleme wie lange Fristen, Veröffentlichungs-, Beteiligungs- und Genehmigungspflichten, die zusätzlich zu den ohnehin zeitaufwendigen Planungsverfahren im Straßenbau anfallen, stehen hier keine flexiblen Instrumente zur Verfügung, die sich den laufenden Fortschreibungen der städtebaulichen Stadtumbaukonzepte anpassen könnten.

Auf den Weg gebrachte förmliche Verfahren und Entscheidungen sind zudem nicht ohne weiteres umkehrbar. Die Anpassung der technischen Infrastruktur wird daher den städtebaulichen Umbaumaßnahmen nachgeordneter Prozess sein müssen.

Anpassung technischer Infrastruktur ist den städtebaulichen Umbaumaßnahmen nachgeordnet

die gleichzeitige Realisierung – insbesondere, wenn damit die Aufwertung des Wohnumfeldes verbunden werden kann – wünschenswert wäre.

Bauliche Möglichkeiten

Die Straßeninfrastruktur weist in Umbaugebieten partielle Unterauslastungen auf. Wo dies der Fall ist, können zunächst mit verkehrstechnischen und verkehrsorganisatorischen qualitativen Verbesserungen erfolgen, wie z. B. Verkehrsberuhigung, Änderung Signalprogrammen mit mehr Grünzeiten für Fußgänger und Radfahrer, Abmarkierung Schutzstreifen für den Radverkehr, Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten, zusätzlicher Querungshilfen.

verkehrstechnische u. verkehrsorganisatorische Mittel bei Unterauslastung der Straßeninfrastruktur

An dauerhaft unterausgelasteten Haupterschließungsstraßen können bauliche Querschnittsreduzierungen in Kombination mit einer Umgestaltung des Straßenraumes vorgenommen werden. Ziele sind hierbei die Verbesserung der Aufenthaltsqualität, die Ausstattung der Straßenräume mit Grün, die Verringerung der Trennwirkung, die Erhöhung der Verkehrssicherheit und die Schaffung von Angeboten für den ruhenden Verkehr für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer. Von Anpassungen sind hierbei auch bauliche und technische Bestandteile der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur betroffen: Haupterschließungsstraßen und Nebenanlagen (Gehwege, Radwege, Pflanzstreifen, Entwässerungsanlagen, Verkehrszeichen, Lichtmasten), Park- und Stellplätze.

bauliche Querschnittsreduzierungen in Kombination mit Umgestaltung des Straßenraumes

In Gebieten mit flächenhaftem Gebäudeabriss kann die Verkehrsbedeutung von Erschließungsstraßen ganz entfallen. In diesem Fall ist die Einziehung nach Landesstraßengesetz möglich. Anschließend kann die Verkehrsanlage auch veräußert werden. Der Rückbau, d. h. dauerhafte Entsiegelung der ehemaligen Verkehrsfläche, ist aus Haftungsgründen und zur Erleichterung der Unterhaltslast wünschenswert. Die Berücksichtigung des unterirdischen Leitungsbestandes sowie von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist notwendig.

Einziehung nach Landesstraßengesetz und anschließende Veräußerung

Ist für ein Quartier die Neuerschließung – ggf. in einer anderen Bebauungsform – vorgesehen, kann diese über einen Bebauungsplan geregelt werden. Dieser bildet dann die rechtliche Grundlage für die Einziehung der bestehenden Straßen.

Neuerschließung über B-Plan

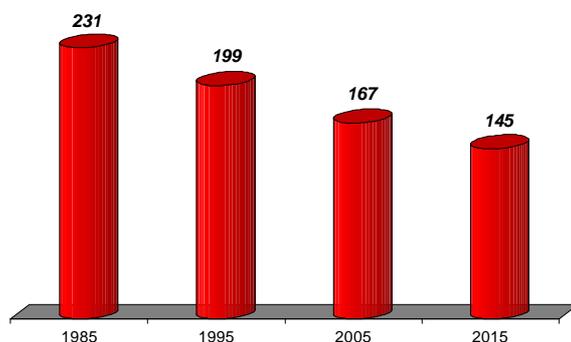
Finanzielle Möglichkeiten

Überdimensionierte öffentliche Verkehrsanlagen auf Dauer vorzuhalten, belastet den Verwaltungshaushalt der Kommune. Das Verhältnis zwischen Einwohnerzahl und unterhaltender Verkehrsinfrastruktur verschlechtert sich in schrumpfenden Städten. Zudem entstehen unerwünschte städtebauliche Auswirkungen wie z. B. erhöhter Wohnungsleerstand an Hauptverkehrsstraßen. Diese sollten daher an das tatsächliche Verkehrsaufkommen angepasst werden, wenn verkehrliche Untersuchungen bestätigen, dass der Rückgang des Verkehrsaufkommens von Dauer sein wird. Die Anwendung der geltenden technischen Richtlinien ist vom Straßenbaulastträger sicherzustellen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsablaufes gewährleistet wird.

Anpassung überdimensionierter Verkehrsanlagen an den tatsächlichen Bedarf

Abb. 7.3: Entwicklung der Einwohnerzahl je ha Verkehrsfläche

Einwohnerzahl je 1 ha
Verkehrsfläche:



Nach Möglichkeit sollen künftig für den Straßenum- und -rückbau abrufbare Fördermittel für solche Projekte eingesetzt und durch Eigenmittel der Kommune untersetzt werden. Die Bedingungen müssen im Einzelfall definiert und durch die politischen Gremien beschlossen werden. Dies geschieht im Rahmen der jährlichen Fortschreibung der Listen der verkehrlichen Prioritäten im Stadtgebiet (Bedarfslisten Verkehr). Die Einstellung der Mittel in den Vermögenshaushalt erfolgt entsprechend.

**Einsatz von
Fördermitteln
und städtischen
Eigenmitteln**

Ist in Rückbaubereichen die Entsiegelung und damit dauerhafte Aufhebung d Straßenkörpers technisch und rechtlich möglich (unter Berücksichtigung von Ver- und Entsorgungsanlagen), sollte sie durchgeführt werden. Eine private jedoch anzustreben, z. B. durch Akquise von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen privaten Bauvorhaben oder die wirtschaftliche Verwertung des Straßenaufbaus: Generierung von Baumaterial. Mittel aus dem städtischen Haushalt bzw. Fö für diese Maßnahmen nicht vorrangig eingesetzt werden, sondern nur in Fällen durch die Nachnutzung eine Wertschöpfung zu erwarten ist, z. B. bei Neuer Quartiers für kleinteilige Bebauung.

**Entsiegelung
und dauerhafte
Aufhebung des
Straßenkörpers in
Rückbaubereichen
wird angestrebt
bei Einsatz privater
Finanzierung**

Möglichkeiten der Neuordnung

In den Umbaugebieten soll die Möglichkeit zur Neuordnung privater und öffentlicher Flächenanteile genutzt werden. Ziel der Kommune ist es hierbei, den Anteil an öffentlicher Infrastruktur, der in den Neubaugebieten bis zu 60 % der Fläche beträgt, auf ein Maß zu reduzieren, das heute bei Neuerschließungen üblich ist. Gleichzeitig soll den von Wohnungsgesellschaften und Einzeleigentümern immer häufiger vorgetragenen Wünschen nach Erwerb von wohnungsnahen Stellplätzen und privaten Grünflächen entsprochen werden.

**durch Neuordnung
Reduzierung des
Anteils öffentlicher
Infrastruktur in
Umbaugebieten**

Durch Flächenzuordnungen nach dem Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG) wurden zwischen 1991 und 1999 neben Wohngebäuden auch Teile öffentlicher Straßen (Nebenanlagen, Parkplätze) aus ehemaligem Volkseigentum an private Eigentümer übertragen. Inzwischen haben vielfach Weiterverkäufe der Grundstücke stattgefunden. Diese Kaufverträge sind rechtskräftig. Dennoch müssen die betreffenden Verkehrsanlagen nach gültiger Rechtslage unabhängig von den Eigentumsverhältnissen dem Gemeingebrauch vorbehalten bleiben, da sie nach dem Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt öffentlich gewidmete Flächen sind.

Auf Basis des vorliegenden integrierten Stadtentwicklungskonzeptes einsch. Konzepte für die förmlichen Stadtumbaugebiete sollen nun Anpassungen in: vorgenommen werden können, dass nachträgliche Einziehungen derjenigen Straßenbestandteile ermöglicht werden, die für eine öffentliche Nutzung als betrachtet werden. Der künftige Bedarf an öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach den angestrebten städtebaulichen Zielen. Die räumliche Festlegung erfolgt auf Ebene der in den Konzepten ausgewiesenen Handlungsfelder.

nachträgliche Einziehung von Straßenbestandteilen, die für eine öffentliche Nutzung entbehrlich sind

Die Ausstattung soll sich an dem Maß orientieren, in dem bei einer Neuerschließung des betreffenden Wohngebietes auf der Grundlage der Entwicklungsziele die öffentlichen Verkehrsflächen angelegt werden würden. Die so möglich werdenden Neuregelungen der Flächenzuordnungen sind auf Basis der Einzelfallbetrachtung einvernehmlich mit den privaten Eigentümern zu treffen.

Die Erschließung der Baugrundstücke ist stets sicher zu stellen. Sollte sich infolge der Umbaukonzepte ergeben, dass an einer Erschließungsstraße nur noch Verkehre zu/von einem einzigen privaten Anlieger abzuwickeln sind, ist die Einziehung der Straße und die Übergabe mit allen Bestandteilen an den verbleibenden Anlieger zu prüfen.

7.3.3 Einflüsse des Stadtumbaus auf die Verkehrsarten

Nachteilige Auswirkungen der Stadtschrumpfung werden zuerst bei den nichtmotorisierten Verkehrsarten des Umweltverbundes erwartet. Durch stadtbaubedingte Verluste von zu Fuß erreichbaren Nahzielen wird der Fußverkehr als Hauptverkehrsmittel zusätzlich weiter zurückgedrängt werden. Um diese Wegeanteile auf das Fahrrad verlagern zu können, sind allerdings gut verknüpfte Radrouten durch das Stadtgebiet, ein qualitativ gutes Radwegeangebot sowie gute Ausbaustandards der Oberflächen bis in das Straßennetz hinein notwendig. Für diese Aufgaben konnten in Halle jedoch in den vergangenen Jahren nur wenige Investitionsmittel aufgewendet werden.

Stadtschrumpfung vor allem für nichtmotorisierte Verkehrsarten nachteilig

Eine Förderung des Radverkehrs ist auch in der schrumpfenden Stadt notwendig. Die Verlagerung weiterer Verkehrsanteile – insbesondere im Bereich der kurzen Entfernungen bis 3 Kilometer – auf den PKW verhindern. In den Stadtteilen mit großflächigem Gebäuderückbau muss darauf geachtet werden, dass Fuß- und Radwegebeziehungen erhalten und wo dies möglich ist durch Inanspruchnahme von Bauflächen ergänzt und optimiert werden.

Förderung des Radverkehrs auch in schrumpfender Stadt notwendig, Erhalt der Fuß- u. Radwegebeziehungen bei großflächigem Gebäuderückbau

Öffentlicher Personennahverkehr

Die künftige Angebotsgestaltung für den öffentlichen Verkehr wird zusätzlich durch allgemeinen Nachfragerückgang durch Gesetzesänderungen bei den Finanzierungsinstrumenten beeinflusst, die mit Mittelkürzungen einhergehen. Die Angebotspolitik wird aufgrund der europäischen Richtlinien künftig kaum mehr. Die Wirtschaftlichkeit der Straßenbahn steht daher schon heute auf allen sanierungsbedürftigen Strecken vor der Planung von Rekonstruktionsprojekten. Die Überprüfung durch den Aufgabenträger an. Alternativen durch Buserschließung im Rahmen von Kosten-Nutzen-Untersuchungen bereits für einige Stadtgebiete.

Nachfragerückgang und Mittelkürzungen beeinträchtigen ÖPNV

Die Änderungen werden sich jedoch mittelfristig auf das Verkehrsangebot bei der Schieneninfrastruktur bestehen noch keine Rückbauabsichten, auch auf Fördermittelschädlichkeit. Begonnene Netzergänzungen werden fertig gestellt.

derzeit keine Rückbauabsichten bei der Schieneninfrastruktur, prioritäres Ziel: Straßenbahn erhalten

der Gleiskörper sowie Haltestellenumgestaltungen schwerpunktmäßig im Innenstadtbereich geplant. Prioritäres Ziel der Verkehrsentwicklung muss es sein, die Straßenbahn zu erhalten, da sie gegenüber dem Bus trotz höherer Fixkosten (Infrastruktur) große verkehrliche Vorteile aufweist.

Hauptträger des ÖPNV in der Stadt Halle (Saale) ist die Straßenbahn, deren Netz im Städtevergleich besonders dicht ist.

Zwei wesentliche Mängel im Straßenbahnnetz

- die fehlende Anbindung von Halle-Neustadt und
- die nicht mehr vorhandene direkte Verbindung vom Bahnhof zum Stadtzentrum

wurden bzw. werden mit Neubaumaßnahmen behoben (Ost-West-Achse). Derzeit werden Streckenverlängerungen zu zwei gut nachgefragten Wohngebieten (mit überwiegend Einfamilienhausbebauung) für realisierbar gehalten (Büschdorf, Frohe Zukunft) sowie ein Lückenschluss zwischen zwei Endstellen (Endstelle Heide - Endstelle Kröllwitz) gebaut.

Durch den Bevölkerungsrückgang haben vorgenommene Qualitätsverbesserungen im ÖPNV-Angebot nicht den erwarteten, am Anstieg der Fahrgastzahlen ablesbaren, Effekt. So muss es bereits als wirtschaftlicher Erfolg gelten, wenn die infolge von Einwohnerverlusten auftretenden Rückgänge im Fahrgastaufkommen kompensiert werden können. In Halle bleiben die Fahrgastzahlen derzeit stabil - unter den gegebenen Bedingungen ein Erfolg für die Verkehrsentwicklung im Sinne der weiteren Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes.

**Fahrgastzahlen
des ÖPNV sind
derzeit stabil**

Allerdings führt die Notwendigkeit weiterer Qualitätsverbesserungen im ÖPNV bei kaum steigerbarer absoluter Nachfrage bereits heute zu erhöhtem finanziellem Zuschussbedarf durch den Aufgabenträger. Da aufgrund der allgemeinen Haushaltslage der Stadt Halle (Saale) und der Rechtslage (künftige Abschaffung des Querverbundes) Zuschüsse jedoch reduziert werden müssen, ist der Verkehrsbetrieb zu Einsparungen gezwungen, obwohl er gleichzeitig im Sinne der Attraktivitätssteigerung des ÖPNV investieren müsste. So verstärkt sich die Gefahr, dass der schienengebundene Nahverkehr in die „Abwärtsspirale“ (vereinfacht dargestellt: zurückgehende Nachfrage – Kürzung des Verkehrsangebotes – weiter zurückgehende Nachfrage) gerät. Hier muss gemeinsam mit dem Land Sachsen-Anhalt und dem Verkehrsunternehmen nach Lösungen gesucht werden.

**erhöhter
finanzieller
Zuschussbedarf**

Infolge des Wohnungsleerstandes kommt eine der größten Chancen des ÖPNV in Halle, die kompakte Siedlungsstruktur, nicht mehr voll zum Tragen. Gerade in bisherigen Bevölkerungsschwerpunkten (Neustadt, Silberhöhe) verringert sich die Nachfrage.

Das Schienennetz sollte grundsätzlich eine elementare Achse der Stadtentwicklung bleiben und die Wohngebiete mit der höchsten Einwohnerkonzentration erschließen. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist der Siedlungsrückzug aus der Fläche hin zu den mit Straßenbahn erschlossenen Kernbereichen zu bevorzugen. Allerdings zeigen sich bereits - z. B. im Stadtteil Silberhöhe - genau gegenteilige Tendenzen. Dort zieht sich die Bebauung von der Trasse zurück, so dass die Fußwege zu den bestehenden Haltestellen länger werden. Durch diese Entwicklung gerät die Attraktivität des ÖPNV in Umstrukturierungsgebieten in Gefahr. Hinzu kommt, dass sich die Situation im fließenden und ruhenden Verkehr in Abrissgebieten entspannt, wodurch sich der Trend zur PKW-Nutzung verstärkt.

**Schienennetz ist eine
elementare Achse der
Stadtentwicklung**

Das Busnetz dient der Ergänzung des Straßenbahnnetzes, übernimmt die Zubringerfunktion aus der Fläche und ersetzt im Bereich der Gleisfreihaltetrassen die Straßenbahn. Im Busbereich kann mit neuen Linienführungen und Angeboten flexibler als bei der Straßenbahn auf die sich ändernde Nachfrage reagiert werden. Alternative Bedienformen wurden installiert (Rufbussystem in städtischen Randbereichen). Wirtschaftlichkeitsverschlechterungen sind jedoch auch bei Buslinien möglich. Das Ziel, die Bushaltestellen leistungsfähig und barrierefrei zu gestalten, steht in Konflikt mit der Notwendigkeit einer hohen Flexibilität bei den Haltestellenstandorten und macht zusätzliche Investitionen notwendig.

Busbereich reagiert auf veränderte Nachfrage z. B. mit alternativen Bedienformen

Die S-Bahn verbindet die Stadtteile Trotha und Nietleben über eine u-förmige Schienentrasse durch das südliche Stadtgebiet (Silberhöhe-Südstadt-Neustadt) unter Einbeziehung des Hauptumsteigepunktes Hauptbahnhof im 20-Minutentakt. Eine Attraktivitätssteigerung der S-Bahn wurde mit Fertigstellung der direkten Verbindung Halle-Leipzig Ende 2004 erreicht, obwohl das Umsteigen an der Station Hauptbahnhof sich noch bis 2008 nicht vermeiden lassen wird.

Zur weiteren Attraktivitätssteigerung des leistungsfähigsten öffentlichen Verkehrsstadteiles und zur besseren Verknüpfung der Verkehrsträger sollen hier weitere Möglichkeiten eingerichtet werden (Messe Halle, Halle-Neustadt).

bessere Verknüpfung von S-Bahn und P+R

Die Stadt Halle ist nicht Aufgabenträger für den SPNV. Daher ist ihr Einfluss auf den Fortbestand der S-Bahn gering.

Motorisierter Individualverkehr

Das Hauptstraßennetz wird mittelfristig unverändert bleiben. Es ist auch ein Stadtkörper angemessen. Die in Realisierung befindlichen Neubauvorhaben gestellt. Die Vorbehaltstrassen für mögliche weitere Netzergänzungen gemäß verkehrspolitischem Leitbild werden auf ihren Fortbestand hin überprüft. Die für den Bau neuer Straßen wird nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Veränderungen der Verkehrsnetze als Folge des Stadtumbaus können sich neue Verkehrsbeden entwickeln. Für diesen Fall und auch für eine perspektivisch erforderliche Infrastrukturerweiterung in expandierenden Stadtteilen (Einwohner- und Arbeitsplatzkonzentration) muss Vorsorge getroffen werden.

Hauptstraßennetz bleibt mittelfristig unverändert

Das Straßensystem Halles ist gekennzeichnet durch das Fehlen eines zweiten Hauptstraßenringes um den historischen Altstadtkern und das Zusammentreffen von Bundesstraßen aus fünf Fahrtrichtungen am Riebeckplatz. Dies bedingt eine starke Bündelung des Quell- und Zielverkehrs auf wenigen Knoten im Innenstadtbereich. Ein Rückgang des Verkehrsaufkommens ist an diesen Stellen des Hauptnetzes nicht zu erwarten. Dies hängt auch damit zusammen, dass die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum in einem relativ schwach strukturierten Umland eine hohe Zahl von Einpendlern aufweist, deren Hauptverkehrsmittel der PKW ist. Im Zuge des Stadtumbaus soll das Stadtzentrum mit der autoverkehrersarm zu haltenden historischen Altstadt gestärkt werden. Die weitere Konzentration von oberzentralen Funktionen wird angestrebt. Das Verkehrs-Zentrumsbereich wird daher in Zukunft kaum spürbare Rückgänge aufweisen. Erreichbarkeit der Innenstadt muss oberstes Ziel bei der Gestaltung des Straßennetzes sein.

kaum spürbare Rückgänge beim Verkehrsaufkommen im Zentrumsbereich

Die Bereiche des Straßenhauptnetzes mit langfristig hohem Verkehrsaufkommen stadt- und umweltverträglich gestaltet werden. Grundsätzliche Neustrukturierung Querschnittsverbreiterungen, wie sie in Entwürfen der 60er Jahre vorgelegt wurden, sind hierbei nicht zu favorisieren. Leistungsfähigkeitsverbesserungen können noch durch die Umgestaltung der Knoten erreicht werden. Diese sind prioritär durchzuführen.

prioritär Leistungsfähigkeitsverbesserungen durch die Umgestaltung der Knoten

Das Straßennetz wurde in den vergangenen Jahren in kaum nennenswerter Größenordnung erweitert. Neubaumaßnahmen wurden hauptsächlich im Zusammenhang mit der Erschließung neuer Wohnquartiere vorgenommen, wobei in der Regel die privaten Erschließungsträger als Bauherren auftraten. Der Kraftfahrzeugbesitz je 1.000 Einwohner hat sich jedoch seit 1990 etwa verdoppelt. Absolut ist der Kraftfahrzeugbestand - bedingt durch den Einwohnerrückgang - bis 2003 wieder zurückgegangen. Dies führte zu den bei Verkehrszählungen aktuell festgestellten punktuellen Rückgängen im Verkehrsaufkommen und bringt zunächst eine Entlastung, die der Verkehrsteilnehmer positiv bewertet (weniger Staus).

Um die – steigenden – Mobilitätsbedarfe der Einwohner zu berücksichtigen, muss die verkehrliche Infrastruktur in guter Qualität erhalten werden. Investitionsbedarfe in die Straßeninfrastruktur werden durch Einwohnerrückgang und Stadtumbaumaßnahmen nicht sinken. Die Finanzierung aller Investitionen wird bei weiter rückläufigen Einwohnerzahlen und sich verschlechternder Finanzausstattung der Kommunen jedoch zunehmend schwieriger werden. Bereitstehende Fördermittel können auch in der Stadt Halle (Saale) nicht mehr in vollem Umfang abgerufen werden, weil die Anteile der Komplementärfinanzierung nicht im benötigten Umfang in den Haushalt eingestellt werden können. Dadurch verlängern sich die Realisierungszeiträume für Verkehrsprojekte.

**Erhalt
verkehrlicher
Infrastruktur
in guter Qualität**

Neben den Neubaumaßnahmen, die noch bis ca. 2015 den größten Teil der im Straßenbau binden werden, muss der Schwerpunkt bei den Vorhaben zu Verbesserung des Straßennetzes auch künftig auf Erneuerungs- und Instandhaltungsvorhaben liegen. Hierbei ist die Priorität zunächst auf das Hauptnetz zu voraussichtlich unverändert erhalten bleibt. Möglich sind hier langfristig Querschnittsreduzierungen und ggf. Veränderungen in der Kategorisierung. Der Schwerpunkt auf die auch langfristig stabilen Wohngebiete und Geschäftszentren legen. Für die unterschiedlichen Gebietstypen, die im Stadtgebiet vorkommen, sind im Rahmen von Strategiekonzepten Ausbaustandards für die öffentliche Verkehrsinfrastruktur zu definieren, die die Verkehrssicherheit gewährleisten und auch bezahlbar. Anliegerbeiträge und Fördermittel nicht in hohem Umfang zur Verfügung stehen

**ein Schwerpunkt
sind die Vorhaben
zur qualitativen
Verbesserung des
Straßennetzes**

Ruhender Verkehr

In den Stadtumbaugebieten hat sich aufgrund von Einwohnerrückgang und Abrisstätigkeiten die Situation des ruhenden Verkehrs insgesamt entspannt. In stabilen Quartieren wird jedoch örtlich langfristiger Parkraumbedarf bestehen. Aufgrund von Flächenverfügbarkeit und der gegebenen Eigentümerstruktur sind hier bereits verschiedene Angebote geschaffen worden. Die Versorgung mit wohnungsnahen Stellplätzen – wenn möglich mit der Wohnung gemeinsam vermietbar – soll Priorität besitzen. Dies ist in erster Linie Aufgabe der Hauseigentümer. Die Bereithaltung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum zur Deckung des Bedarfs der Anwohner ist durch die Kommune nicht zu leisten. Die Stadt unterstützt die Suche nach geeigneten Grundstücken und sorgt für zügige Genehmigungsverfahren oder bietet, wenn geeignete städtische Flächen zur Verfügung stehen, ggf. Lösungen, auch übergangsweise, an. Der Bau von Quartiersgaragen ist erwünscht.

**Situation des
ruhenden Verkehrs
insgesamt entspannt**

**Versorgung mit
wohnungsnahen
Stellplätzen hat
Priorität**

**Bau von
Quartiersgaragen
erwünscht**

Über die Zukunft von Stellplatzanlagen mit hohen Kapazitäten am Siedlungsrand muss im Zuge der Neuordnungskonzepte nachgedacht werden, da diese kaum noch genutzt werden. Das Überangebot an Verkehrsfläche wird negativ für das Erscheinungsbild der Stadtteile

bewertet, und laufende Kosten müssen weiterhin aufgewendet werden. Mit Rückbauten dieser Anlagen ist analog wie bei den Erschließungsstraßen zu verfahren.

8. Einbindung in die Region

8.1 Einbindung in die Region und interkommunale Kooperation

Metropolregion

Der Raum Halle/Leipzig-Sachsendreieck mit den Zentren Dresden, Halle/Leipzig und Chemnitz/Zwickau ist seit 1997 von der Ministerkonferenz für Raumordnung als eine von bundesweit elf Metropolregionen von europäischer Bedeutung anerkannt.

Die Metropolregion Halle/Leipzig-Sachsendreieck übernimmt wichtige Funktionen. Sie soll die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsraumes Mitteldeutschland verbessern, die weltwirtschaftliche Integration des Wirtschaftsraumes gewährleisten und Impulsgeber für den internationalen kulturellen Transfer sein. Und sie soll die erfolgreiche Positionierung der Oberzentren und ihres Umlandes im internationalen Wettbewerb unterstützen.

Halle ist Teil der Metropolregion Halle/Leipzig-Sachsendreieck

Die Metropolregion bietet der Stadt Halle und den anderen Städten die Chance, verstärkt internationale Beziehungen auf- und auszubauen sowie sich auf internationaler Ebene zu positionieren, um damit eine stärkere Aufmerksamkeit zu erzielen.

Garant für die Etablierung der Metropolregion ist die entschlossene Initiative aller Akteure. So bringt sich auch die Stadt Halle aktiv in den Prozess ein, beteiligt gemeinsamen Projekten und leitet die Arbeitsgruppe Verkehr. Zu den gemeinsamen Projekten gehören neben der Einrichtung einer Geschäftsstelle u. a. gemeinsame Messeauftritte, Kulturevents und eine Kampagne Städtetourismus.

entschlossene Initiative aller beteiligten Akteure

Zentralörtliche Funktion

Die Stadt Halle (Saale) hat im System der Landes- und Regionalplanung die Funktion eines Oberzentrums inne. Diese Funktion soll und will die Stadt gerade auch vor dem Hintergrund der Schrumpfungsprozesse erhalten und stärken, um als Wachstumskern in der Region wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung der gesamten Region geben zu können.

Erhalt und Stärkung der oberzentralen Funktion

Interkommunale Kooperation

Die Stadt Halle (Saale) hat in den vergangenen Jahren verschiedene Formen der interkommunalen Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden aber auch mit Kreisverwaltungen der Nachbarkreise praktiziert. Dazu gehören nachbargemeinliche Abstimmungen zur Bauleitplanung, gemeinsame informelle Planungen, Kooperationsvereinbarungen bis hin zu vertraglichen Regelungen mit Finanzierungsleistungen und die Bildung eines Planungsverbandes mit mehreren Nachbargemeinden zur gemeinsamen Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes an der A 14. Im Norden der Stadt, im Bereich Trotha/Sennewitz, sollen gemeinsam mit der Gemeinde Sennewitz (seit 01.07.2006 Gemeinde Götschetal) Ansiedlungsflächen in Verbindung mit dem Hafen entwickelt werden.

Diese Formen der Zusammenarbeit müssen weiter intensiviert werden.

Stadt pflegt interkommunale Zusammenarbeit

8.2 Kommunale Neugliederung

Damit die Stadt Halle die angestrebte Außenwirkung als Oberzentrum und V entfalten kann, um im nationalen und internationalen Wettbewerb der Region müssen die erforderlichen Handlungsspielräume für die Stadt geschaffen werden insbesondere durch die Suburbanisierung in der Stadt-Umland-Region in der erheblich eingeschränkt wurden.

Schaffung von Handlungsspielräumen für Oberzentren

Die sehr dynamisch verlaufende Suburbanisierung führte zu einer deutlichen Aufwertung des Umlandes, zu einer absoluten Dekonzentration von Bevölkerung und Arbeitsplätzen trotz insgesamt abnehmender Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen innerhalb der Stadt-Umland-Region mit weitreichenden sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen negativen Konsequenzen für die Kernstadt und Umland.

Als besonders hinderlich erweist sich die ungelöste Stadt-Umland-Problematik für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Region. Dies betrifft insbesondere die Nutzung der Potenziale entlang der Entwicklungsachse Halle-Leipzig. Es kommt dort vor allem darauf an, die vom Flughafen Leipzig/Halle und den Ansiedlungen von DHL, aber z. B. auch von BMW ausgehenden Impulse für weitere Ansiedlungen in den Bereichen Logistik und Zulieferung zu nutzen. Dafür sind Koordination und schnelle Entscheidungen erforderlich, für die komplizierte Gebilde wie Zweckverbände kaum geeignet sind. Die Planungshoheit muss bei der Stadt liegen. Deshalb sind Eingemeindungen in Richtung Osten für die wirtschaftliche Stärkung der Stadt und der Region und eine geordnete wirtschaftliche Entwicklung unabdingbar.

ungelöste Stadt-Umland-Problematik behindert wirtschaftliche Entwicklung von Stadt und Region

In ähnlicher Weise stößt die Entwicklung im Bereich Trotha im Norden von Halle an ihre Grenzen. Ansiedlungen im Umfeld des Binnenhafens in Halle-Trotha, der in diesem Gewerbegebiet als Entwicklungsmotor fungiert, sind auf städtischem Gebiet nicht mehr zu realisieren ist. Auch hier sind kurzfristige Entscheidungen in Bezug auf ansiedlungswillige Unternehmen zu treffen. Dies ist im Rahmen der interkommunalen Abstimmung jedoch nur schwer möglich. Ohne Eingemeindungen auch in diesem Bereich wird die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt behindert.

Die Nachbarbundesländer Sachsen-Anhalts haben bewiesen, dass es für das Stadt-Umland-Problem Lösungen gibt. Mit den in den Ländern Sachsen und Thüringen durchgeführten Gebietsreformen, die eine gesetzliche Regelung des Stadt-Umland-Problems z. B. auch durch Eingliederungen in die Städte Leipzig, Dresden, Chemnitz und Erfurt umfassten, wurden dort die gebietstrukturellen Voraussetzungen für die Herausbildung leistungsfähiger Oberzentren geschaffen. Die Stadt-Umland-Problematik im Raum Halle bedarf noch dieser Regelung.

Im Mai 2005 ist ein Gesetz über die Grundsätze für die Regelung der Stadt-Umland-Verhältnisse und die Neugliederung der Landkreise (Kommunalneugliederungs-Grundsatzgesetz - KomNeuglGrG) in Kraft getreten.

gesetzliche Regelung des Stadt-Umland-Verhältnisses

Dieses Gesetz sieht die Bildung eines Zweckverbandes aus der der Stadt Halle 38 Gemeinden der Landkreise Saalkreis und Merseburg-Querfurt einschließ Merseburg zur gemeinsamen Flächennutzungsplanung als Mittel zur Lösung Umland-Problematik vor. Eingemeindungen kommen laut Gesetz nur in Beti Verbandslösung zum Zweck einer Sicherung und Stärkung der Funktionsfä kreisfreien Stadt sich als ungeeignet oder als nicht ausreichend erwiesen ha

Bildung eines Zweckverbandes zur gemeinsamen Flächennutzungsplanung

Obwohl die Stadt Halle die Zweckverbandsbildung als ein untaugliches Instrument zur Lösung der Stadt-Umland-Probleme ansieht, hat sie sich in die Diskussion um die Zweckverbandssatzung und die künftige Zweckverbandsarbeit aktiv eingebracht.

Anfang der 90er Jahre, als die Mehrzahl der Gemeinden und Städte an ersten Flächennutzungsplänen arbeiteten, wäre aber der Zeitpunkt für eine solche gemeinsame Planung wesentlich günstiger gewesen, um z. B. die Verteilung von Siedlungs- und Gewerbeflächen in der Region sinnvoll zu ordnen. Heute besteht dieser Regelungsbedarf in dieser Form nicht mehr, da gerade im Umland der Oberzentren und insbesondere an der Entwicklungsachse Halle-Leipzig die wichtigen Entscheidungen zur Siedlungsentwicklung der nächsten Jahre getroffen, in den Flächennutzungsplänen fixiert und in Bebauungsplänen festgeschrieben sind.

Der Zweckverband allein kann außerdem die Stadt-Umland-Probleme nicht lösen kann, schon gar nicht mit der Aufgabe der Flächennutzungsplanung.

Eine freiwillige Bildung des Zweckverbandes kommt nicht zustande. Vor allem potenzielle Mitgliedsgemeinden im Landkreis Merseburg-Querfurt lehnen den Zweckverband ab. Die Landesregierung strebt nunmehr die Bildung des Verbandes per Gesetz an.

Die Stadt Halle hält dagegen eine Entscheidung zu Eingemeindungen parallel zur Zweckverbandsbildung für zwingend erforderlich. Unterstützung erhält sie in dieser Ansicht durch das Stadt-Umland-Gutachten für Magdeburg, Halle und Dessau, das vor einigen Jahren im Auftrag der damaligen SPD-Landesregierung erarbeitet wurde. Darin wurden seitens der Gutachter Turowski und Greiving selbst im Fall Regionalkreis oder Mehrzweckverband Eingemeindungen für erforderlich gehalten. Am umfangreichsten, so die Gutachter, müssten die Eingemeindungen im Fall der Mehrzweckverbandslösung ausfallen.

**Eingemeindungen
erforderlich**

Zur Lösung der Stadt-Umland-Problematik im Raum Halle ist die Eingliederung von Umlandgemeinden in die Kernstadt das wirksamste und problem-adäquateste Mittel zur Bewältigung der drängendsten Entwicklungsaufgaben. Alternativlösungen, die in gleicher Weise der Verwirklichung des Wohles der Allgemeinheit dienen, sind hier nicht gegeben.

Die Eingliederung ist das klassische Instrument, die Stadt-Umland-Probleme durch eine Veränderung der Organisationsstrukturen zu bewältigen. Für bestimmte Themen (z. B. Kultur) ist zusätzlich eine Verbandslösung auf kreislicher und/oder Gemeindeebene anzustreben (eventuell Mehrzweckverband).

Einige der Vorteile von Eingliederungen seien hier noch einmal kurz zusammengefasst:

1. Schaffung dauerhaft tragfähiger Strukturen für das Oberzentrum und Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Oberzentrums im Sinne der gesetzlich geforderten Aufgabenwahrnehmung und – Verantwortung der Stadt.
2. Besserer Ausgleich der sozialen Lasten und Entgegenwirken der Tendenz "sozialschwache Kernstadt" und "sozialstarkes Umland".
3. Schaffung eines funktionsfähigen Stadtgebietes und eines einheitlichen Planungs- und Verwaltungsraumes, insbesondere östlich der Stadt an der landesbedeutsamen Entwicklungsachse Halle-Leipzig. Dadurch bessere Steuerung der

**Vorteile von
Eingemeindungen**

Siedlungsentwicklung zugunsten einer städtebaulich geordneten und wirtschaftlich effizienten Siedlungsentwicklung sowie schnelleres und flexibleres Reagieren bei Ansiedlungs- und Infrastrukturvorhaben.

4. Verwaltungsstrukturen werden kostengünstiger und effizienter, Reibungsverluste geringer, da Planungs-, Trägerschafts- und Durchführungszuständigkeiten innerhalb eines Verwaltungsträgers vereinheitlicht werden, wodurch eine integrierte Konfliktlösung ermöglicht wird.

9. Leitbilder, Ziele und Schwerpunkte des Stadtumbaus

Allgemeines Ziel des Stadtumbaus in Halle ist die Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, die Gestaltung und Aufwertung städtischer Lebensqualität und die Erhaltung und Sicherung einer infrastrukturellen Ausstattung der Stadt, die sich an der veränderten Nachfrage orientiert. Die Stärkung und Aufwertung der innerstädtischen Bereiche ist dabei von besonderer Bedeutung. Dies schließt die Sanierung des Gebäudebestandes ebenso ein, wie die Verbesserung des Wohnumfeldes und die Stärkung der Zentren.

Stärkung und Aufwertung der innerstädtischen Bereiche ist von besonderer Bedeutung

9.1 Leitbilder des Stadtumbaus

Unter Beachtung der gesamtstädtischen Leitbilder und Entwicklungsszenarien wurden die Leitgedanken, Prinzipien und Ziele für den Stadtumbau im Rahmen der Umsetzung des Programms Stadtumbau Ost in Halle definiert. Diese basieren auf analytischen Betrachtungen des historischen Stadtwachstums, der Beleuchtung von Standortfaktoren und theoretischen Überlegungen zu „Schrumpfungsszenarien“.

Die so definierten Leitbilder und Ziele des Stadtumbaus in Halle wurden den Stadtumbaukonzepten für die sechs Stadtumbaugebiete zugrunde gelegt.

Hauptziel

Hauptziel ist demnach die Entwicklung einer nachhaltigen Stadtstruktur. Dabei geht es vordringlich um die funktionelle und strukturelle Stabilisierung der kompakten Stadt, einer *Stadt der kurzen Wege*. Priorität hat die Innenentwicklung.

Entwicklung einer nachhaltigen Stadtstruktur

Wichtige Einzelziele sind:

- die Stärkung der Innenstadt in Funktion, Struktur und Gestalt
- die Stärkung der städtischen Zentren
- die Auflockerung/Entdichtung in den innerstädtisch angrenzenden Stadtteilen

Zur Erreichung dieser Ziele sollen unter anderem die Stadtumbauinstrumente Aufwertung und Rückbau genutzt werden.

Prinzip Rückbau:

Prinzipien des Stadtumbaus

- Reduzierung des Wohnungsbestandes von außen nach innen, d. h. Priorität des Rückbaus in den Randbereichen, insbesondere in den Großwohnsiedlungen, dort flächenhafter Rückbau von den Rändern her.
- Im Innenstadtbereich vor allem Rückbau zur Stadtreparatur und Abbruch von Hinterhofgebäuden, wo dies zur Schaffung wohnungsbezogener Freiräume sinnvoll ist.
- Orientierung des Rückbaus an der langfristigen Wirtschaftlichkeit der ÖPNV-Trassen (Straßenbahn)

Prinzip Aufwertung:

- Aufwertung der Wohnungsbestände und der städtebaulichen Struktur von innen nach außen, d. h. Aufwertungsmaßnahmen in den städtischen Kernbereichen haben den Vorrang vor denen am Stadtrand. Schwerpunkt ist die Innenstadt.
- Aufwertung der definierten städtischen Zentren (Zentrenkonzept).

Allgemein ist das Ziel der Aufwertungsmaßnahmen die Verbesserung der städtischen Lebensverhältnisse. Dabei ist bei Stadtteilen mit vornehmlich Altbausubstanz von anderen Prämissen auszugehen als bei Plattenbaugebieten.

Altbaubereiche

- weitgehender Erhalt der historischen Bausubstanz und der gewachsenen städtebaulichen Strukturen
- Erhalt der Blockstrukturen
- nach Möglichkeit Lückenschluss durch Ersatzneubau (eventl. Reihenhaus, Stadthaus)
- Leerstandsreduzierung durch neue Nutzungen
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Schaffung zusätzlicher wohnungsbezogener Freiräume

Großwohnsiedlungen

- Erhalt abgeschlossener städtebaulicher Strukturen unter Berücksichtigung des Bedarfs
- Erhalt von wichtigen städtebaulichen Raumkanten (Erhalt, Ersetzen durch temporäre Zwischennutzungen) und Strukturen
- Weitgehende Vermeidung von punktuellen Abbruch insbesondere aufgrund der Auswirkungen auf die technische und Verkehrsinfrastruktur
- Schaffung neuer räumlicher Eindrücke und Beziehungen
- qualitative Verbesserung des Wohnumfeldes

9.2. Entwicklungsziele

9.2.1 Zielstellung Einwohner- und Haushaltsentwicklung

In Kapitel 3.1 Demographische Entwicklungen werden der untere Prognosekorridor für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung auf Basis der Prognose des Institutes für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Leipzig (IWI) von 2003 und der obere Korridor in Form einer Bevölkerungsvorausschätzung durch den Fachbereich Stadtentwicklung und –planung von 2006 (Szenario der langsamen Schrumpfung) dargelegt. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept legt seinen Planungen diese obere Abschätzung, das Szenario der langsamen Schrumpfung zugrunde, da im folgenden Zielstellungen und Handlungskonzepte formuliert werden, die eine solche Entwicklung unterstützen sollen. Einige ostdeutsche Großstädte konnten in den letzten Jahren den negativen Bevölkerungstrend umkehren in eine Stabilisierung oder sogar geringfügiges Wachstum, z. B. Dresden, Leipzig, auch Erfurt. Es ist nicht

Ziel:
Einwohnerückgang
abbremsen als
Grundlage für eine
stabilisierte
Entwicklung

Hauptbedingung:
tiefgreifende
wirtschaftliche
Belegung

absehbar, dass Halle diesem Trendwechsel folgen kann. Die Hauptbedingung dafür wäre eine tiefgreifende wirtschaftliche Belebung mit Arbeitsplatzwachstum. Zusätzlich dazu werden als Hauptfaktoren angesehen:

- Die Entwicklung der Stadt Halle als Universitätsstandort, die wesentlich zur überregionalen Attraktivität der Stadt beiträgt. Universitäten holen die für eine Schrumpfungsregion besonders wichtigen gut qualifizierten jungen Leute in die Stadt. Sachsen-Anhalt ist immer noch Importeur von universitären Bildungsleistungen, d.h. der Wanderungssaldo der Studierenden ist negativ. Die Landespolitik muss die Politik des Ausbaus der Potenziale des Universitätsstandortes Halle wieder aufnehmen, da dies in Wissensgesellschaften eine entscheidende Rahmenbedingung für die Zukunftsfähigkeit Sachsen-Anhalts ist. Das Stadtentwicklungskonzept unterstützt diese Strategie.
- Direkter durch die Stadtentwicklungsstrategie beeinflussbar ist die Stadt-Umland-Wanderung. Mit dem Umland der Stadt können mittelfristig leichte Wanderungsgewinne erzielt werden, denn es gibt in (Ost-) Deutschland einen Reurbanisierungstrend: die Infrastrukturvorteile der Großstädte werden geschätzt. Dazu wird noch offensiver als in den letzten Jahren eine Angebotspolitik von Bauland für Eigenheime in der Stadt betrieben. Damit soll die Wohneigentumsquote in der Stadt stärker erhöht werden, als das die Trendfortschreibung erwarten ließe. Zugleich wird eine Aufwertungspolitik für den Altbau-Mietwohnungsmarkt umgesetzt, dessen Dimension ein Alleinstellungsmerkmal der Stadt Halle in Sachsen-Anhalt ist. Erfolgreiche Referenzbeispiele deutscher Kommunen zeigen hier Potenziale in beiden Feldern auf.

**aktive Bauland- und
Wohnungspolitik**

9.2.2 Zielstellung Wohneigentum

„Vor allem die Erhöhung der Eigentumsquote ist der stärkste politisch beeinflussbare Haltefaktor zum Verbleiben in einer Region ...“ [aus Dienel: „Projekt Zukunftschancen junger Familien in Sachsen-Anhalt“, S. 513]. Selbstverständlich ist dieser Effekt der Wirkung einer allgemeinen wirtschaftlichen Belebung mit Wanderungsgewinnen nachgeordnet. Die Wohneigentumsquote der Hallenser Haushalte beträgt ca. 16 %. Im Vergleich zu den westdeutschen Großstädten von 100 Tsd. bis 500 Tsd. Einwohnern mit einer Wohneigentumsquote von ca. 32 % hat Halle großen Nachholbedarf. Als Ziel soll diese Wohneigentumslücke langfristig deutlich reduziert werden. Dies ist realistisch, da die ostdeutschen Altersgruppen bis zum 60. Lebensjahr fast zum westdeutschen Wohneigentumsniveau aufgeschlossen haben. Weil Eigentumsbildung in Deutschland im Durchschnitt um das 40. Lebensjahr stattfindet und es noch bis Ende der 80er Jahre geburtenstarke (ostdeutsche) Jahrgänge gab, ist bis zum Jahr 2025/2030 nur von einer moderat rückläufigen Eigentumsnachfrage in Ostdeutschland auszugehen. Danach wird aufgrund der geburtenschwachen Jahrgänge der 90er Jahre die weitere Eigentumsentwicklung weitgehend im Bestand realisierbar sein. Für die Stadt Halle ist entscheidend, ob und wie stark sich die Nachfrage in den nächsten zwei Jahrzehnten in der Stadt halten lässt, oder ob sie wieder verstärkt ins Umland abwandern wird.

Mittelfristiges Ziel ist die Steigerung der Wohneigentumsquote bis 2015 auf ca. 23 %, dem Zuwachs der letzten zehn Jahre (1995 bis 2005) entsprechend. Dies führt zu einem Nachfragewachstum von ca. 8 Tsd.

**langfristiges Ziel:
deutliche Reduzierung
der Wohneigentums-
lücke**

**Ziel 2015:
Wohneigentumsquote
23% durch ...**

Haushalten. Die Trendprognose auf Basis der Bautätigkeit (Kapitel 2.2: Status-quo-Szenario) kommt dagegen zu einem Nachfragewachstum von ca. 5 Tsd. Haushalten bei einer Wohneigentumsquote von ca. 21 %. Folgende Teilziele und Maßnahmen werden fixiert:

- Im Wettbewerb mit dem Umland soll ca. 3/4 der Hallenser Wohneigentumsnachfrage in der Stadt verbleiben.
- Das Angebot an Wohneigentumsformen soll sich verbreitern und quantitativ vergrößern. Die Ausdifferenzierung einzelner Marktsegmente mit jeweils spezifischen Entwicklungschancen wird aktiv unterstützt: Varianten des Selbstnutzermodell auf der Etage, innenstadtbezogenes „Stadthauswohnen“, klassische Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser.
- Die Baulandpolitik der Stadt wird konsequent auf eine Angebotsstrategie umgestellt (Ziel Baulandentwicklung).
- Die Stadt sollte in Ergänzung zur Landesförderung ein Programm zur Wohneigentumsbildung für junge Schwellenhaushalte auflegen und damit die Familienförderung in Heide-Süd auf breitere Grundlage stellen. Dies sollte sich gleichzeitig demographisch auswirken als aktive Maßnahme zur Bewältigung des Demographischen Wandels. Denkbare Instrumente sind: planerische Aktivierung kostengünstigen Baulandes, Reservierung preisgünstigen Baulandes für junge Familien, Reduzierung der örtlichen Bauvorschriften, Förderung des Bauherrengruppenmodells. Das Programm würde sich über den geringeren Einwohnerverlust der Stadt refinanzieren. *„Die Förderung des Wohneigentums schon für junge Menschen ist vermutlich eine der wirksamsten Strategien zur Schaffung einer langfristigen regionalen Bindung.“* [aus Dienel: „Projekt Zukunftschancen junger Familien in Sachsen-Anhalt“, S. 515].
- Der Strukturwandel der Großwohnsiedlungen ist konsequenter auch auf die Schaffung von besonders preisgünstigen Wohneigentumsstandorten mittlerer Lagequalität und Abrundung von entsprechenden Siedlungs- und Dorfstrukturen auszurichten. Potenziale hierfür bieten insbesondere Heide-Nord (Blumenau) und Neustadt (Nietleben).

**vergrößerte und
zielgruppenspezifische
Eigentumsangebote ...**

**Angebotspolitik von
Bauland**

**kommunales
Programm zur
Eigentumsförderung
für junge Schwellen-
haushalte ...**

**Schaffung besonders
preisgünstiger
Eigentumsstandorte
im Umbau der
Großwohnsiedlungen**

9.2.3 Zielstellung Abbau bzw. langfristige Begrenzung des Leerstandes

Das *Stadtentwicklungskonzept WOHNEN Phase I* aus dem Jahr 2001 nennt im Kapitel 2, Entwicklung des Wohnungsleerstandes, Einflussfaktoren für die Reduzierung des Wohnungsleerstandes, die nach wie vor gelten. Dazu gehören

- die Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung,
- eine steigende Zahl der Haushalte,
- die Reduzierung der Fernwanderung,
- die Reduzierung der Stadt-Umland-Wanderung,
- die Steigerung des selbstgenutzten Wohneigentums,
- die Umnutzung von Wohnungen zu gewerblichen und anderen Zwecken,
- die Zusammenlegung von Wohnungen,
- die nachfrageorientierte Sanierung im bisher leeren Wohnungsbestand,
- den Abriss von Wohneinheiten in Großwohnsiedlungen und Altbaugebieten.

**Einflussfaktoren
für die
Reduzierung des
Wohnungsleerstandes**

Diese einzelnen Einflussfaktoren haben eine unterschiedlich große Wirkung auf die Reduzierung des Wohnungsleerstandes. Zwar verringert sich die Bevölkerung nicht mehr im gleichen Maße wie noch vor wenigen Jahren, die Zahl der Haushalte blieb konstant und die Stadt-Umland-Wanderung spielt nahezu keine Rolle mehr, aber der große Durchbruch bei der Verringerung der Wohnungsleerstände wurde erst durch die Abrisse im Rahmen des Stadtumbauprogramms erzielt.

Abriss ist bisher erfolgreichstes Instrument der Leerstandsreduzierung

Der Abriss von Wohnungen ist als wesentliche Maßnahme zur Reduzierung des Leerstandes deshalb ohne Alternative.

Das *Stadtentwicklungskonzept WOHNEN Phase I* trifft im Kapitel 3, Stadträumliche Entwicklungsszenarien, Aussagen zum angestrebten Rückbau des Wohnungsbestandes ausgehend von der Prognose des strukturellen Wohnungsleerstandes.

Auf der Grundlage der Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für das Jahr 2010 wurde eine Differenz von 46.000 Wohnungen zwischen der Anzahl der angebotenen Wohnungen und der Anzahl der nachfragenden Haushalte ermittelt. Die Leerstandsquote würde sich in dem Zeitraum von 2001 bis 2010 auf 30 % erhöhen.

Aus diesen Erwägungen heraus wurde vorgeschlagen, die Zahl der künftig leerstehenden Wohnungen durch den Abriss von ca. 20.000 WE in dem Zeitraum bis 2010 zu reduzieren, davon 12.000 WE in den Großwohnsiedlungen und 8.000 WE im Altbaubereich. Dies entsprach bei den Altbauten etwa der Hälfte und bei den Großwohnsiedlungen rund zwei Drittel des für 2010 prognostizierten Leerstandes ohne Rückbau.

Abrissziel laut SEKW: 20.000 WE bis 2010

Der Altbaubereich ist dabei nicht auf den Altbau und die Gebiete der Altstadt sowie der Nördlichen und Südlichen Innenstadt beschränkt, sondern betrifft den gesamten Wohnungsbestand außerhalb der Großwohnsiedlungen und der nach 1990 errichteten Neubaugebiete.

Ausgehend von der im April 2006 erreichten Zahl an Wohnungsabbrüchen (rund 7.100 WE gefördert in Stadtumbaugebieten plus weitere 600 WE laut erteilter Abrissgenehmigungen in den Altbaubereichen) und angesichts der Höhe der der Stadt Halle zur Verfügung gestellten Fördermittel ist abzusehen, dass die 2001 gesetzte Rückbauzielstellung von insgesamt 20.000 WE bis 2010 nicht zu erreichen sein wird. Dies korrespondiert allerdings auch mit der verlangsamten Schrumpfung der Stadt.

Abrissziel wird beibehalten, aber bis 2010 nicht erreicht

Wenn das o. g. Ziel auch nicht bis zum Jahr 2010 erreicht wird, so bedarf das 2001 geplante Abrissvolumen von insgesamt 20.000 WE angesichts der demographischen Analysen keiner Korrektur.

Selbst bei Erreichen der Zielstellung – so wurde 2001 im Stadtentwicklungskonzept Wohnen formuliert – wäre das Leerstandsproblem nicht gelöst. Insgesamt zeigt die Entwicklung der vergangenen Jahre, dass durch das Stadtumbau-Programm das Leerstandsproblem lediglich auf ein verträgliches Niveau zurückgeführt werden kann. Die ab 2010 wohl unvermeidlich sinkenden Haushaltszahlen und die dementsprechend sinkende Wohnungsnachfrage werden eine beständige Rückbauherausforderung sein.

Leerstandsproblem auch nach Erreichen des Abrissziels nicht gelöst

Für die zukünftige Leerstandsschätzung (Tabelle 9.1) ist neben der Wohnungsnachfrage insbesondere das Volumen der Abrissförderung im Rahmen des Stadtumbau-Ost das entscheidende Kriterium. Bei der momentan wahrscheinlichen starken Kürzung der Förderung ab

Programmjahr 2007 würden sich die Leerstände in Halle etwa auf dem bis Ende 2006 erreichbaren Niveau (22 Tsd. WE Leerstand) begrenzen lassen, aber nicht weiter zurückführen lassen. Ein leichter Leerstandsanstieg bis 2015 ist nicht unwahrscheinlich. Die Abrisszielstellung ist nicht erreichbar. Bei weiterer kontinuierlicher Abrissförderung würden sich die Leerstände kurz- und mittelfristig deutlich zurückführen lassen.

Tab. 9.1 : Leerstandsschätzung auf Basis des Status-quo-Szenarios Bautätigkeit (in Tsd. WE)

	„Kontinuität Abrissförderung“		„Rückgang Abrissförderung“	
Ist-Leerstand Ende 2005	24	24	24	24
Leerstandswachstum aufgrund verringerter Wohnungsnachfrage	+3	+8	+3	+8
Wohnungsabriss nach 2005 durch Stadtumbau-Ost	-7	-13	-4	-6
Weitere Leerstandsreduzierung durch Umnutzung (Gewerbe) und Wohnungszusammenlegung	-1	-2	-1	-2
Summe des verbleibenden Leerstandes	2010: 19	2015: 17	2010: 22	2015: 24

Um das 2001 gesetzte Gesamtziel von 20.000 WE zu erreichen, wären ausgehend vom Stand April 2006 noch rund 12.300 WE abzureißen. Aufgrund der prognostizierten demographischen Entwicklung und der Entwicklung der Leerstände wurden unter Einbeziehung angemeldeter Wohnungsabbrüche der Wohnungsunternehmen die Abbruchpotenziale für die einzelnen Stadtumbaugebiete bis 2015 eingeschätzt. Diese verteilen sich folgendermaßen:

**Abriss von noch
12.300 WE, um
Zielstellung zu
erreichen**

- | | |
|------------------------|----------|
| ▪ Südstadt | 1.020 WE |
| ▪ Silberhöhe | 3.700 WE |
| ▪ Neustadt | 3.140 WE |
| ▪ Heide-Nord | 850 WE |
| ▪ Nördliche Innenstadt | 1.270 WE |
| ▪ Südliche Innenstadt | 1.640 WE |

11.620 WE

Die Differenz von 680 WE zu den 12.300 WE laut Zielstellung stellt das Rückbaupotenzial in den anderen sogenannten Altbaubereichen außerhalb der Großwohnsiedlungen und den beiden innerstädtischen Stadtumbaugebieten dar.

Auf der Basis dieser Rechnung mit insbesondere im Altbaubereich zum großen Teil geschätztem Abrisspotenzial wird geschlussfolgert, dass das vorgesehene Abrissziel umsetzbar wäre.

Bei Annahme einer gleich bleibenden Höhe der Förderung wie in den letzten Jahren könnten allein bis 2010 Abrisse in einer Höhe von ca. 7.000 WE umgesetzt werden, insbesondere in den Großwohnsiedlungen, die auch bisher den Schwerpunkt der Rückbaumaßnahmen gebildet haben. Der angekündigte Rückgang der Förderung würde jedoch dazu führen, dass in den Großwohnsiedlungen zwar ein erneutes Leerstandswachstum vermieden werden kann, aber kein nachhaltiger Rückgang erreichbar ist.

**Rückbauprozess
in den Großwohn-
siedlungen am weitesten
fortgeschritten**

Die Wohnungsunternehmen haben eine Abrissplanung vorgelegt, um Altschulden nach der Novelle zum Altschuldenhilfegesetz erlassen zu bekommen (sogenannte AHG-Planung). Dieses z. Z. fixierte Abrisspotenzial umfasst in Halle ca. 16.300 WE. Bei gleich bleibender Abrissförderung wäre diese Zielstellung etwa bis zum Jahr 2012 erreichbar. Bei zurückgehender Abrissförderung ist bis 2010 knapp 70 %, bis 2015 ca. 80 % dieser Zielplanung umsetzbar.

Hinter dieser Entwicklung bleiben die Altbaustadtviertel zurück. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen ist hier Ende 2005 immer noch etwa so hoch wie zur Wendezeit. Der städtebauliche Wert insbesondere der vor 1949 errichteten Bestände lässt Abrisse vielfach nicht zu. Die Altbaustadtviertel sollten in hoher Vollständigkeit erhalten werden, weil sie identitätsprägend für die Stadt Halle sind und die attraktive Außenwirkung

**Altbauleerstand 2005
so hoch wie zur
Wendezeit**

der Stadt ausmachen. Jedoch erzeugen die anhaltend hohen Leerstände in den Altbauvierteln ein schweres wirtschaftliches Problem für die Eigentümer und mindern die Wohnumfeldqualität erheblich.

Die 2001 als Ziel formulierte Zahl von 8.000 WE der Abrisse im Altbaubereich war deshalb kritisch zu hinterfragen. Selbst eine Abschätzung, in welcher Größenordnung die Altbaubereiche insgesamt ihren Beitrag zum Rückbau leisten, ist sehr schwierig. Das sie einen solchen Beitrag leisten werden (z. B. Entkernung Hinterhofgebäude etc.) ist aber Bestandteil der Strategie.

**Abrissziel 8.000 WE
im Altbaubereich
nicht realisierbar**

Allerdings muss in den Altbaubereichen die Aufwertungskomponente des Stadtumbaus – oder eine andere Sanierungsförderung – stärker zur Geltung kommen, damit sich der Leerstand reduziert und die Zahl der bewohnbaren Altbauwohnungen in Halle erhöht. Das Instrumentarium des Stadtumbaus bietet dafür nicht genügend Aufwertungs- bzw. Sanierungsanreize, so wie es beispielsweise die seit 2005 entfallene Investitionszulage geleistet hat. Der Handlungsbedarf für die Altbaugebiete ist nach wie vor sehr hoch.

**Aufwertungs-
komponente in den
Altbaubereichen
stärker zur
Geltung bringen**

Der Stadtumbau in der Form des Rückbaus fokussiert damit mehr auf die Großwohnsiedlungen, als dies das Stadtentwicklungskonzept von 2001 vorsah. Falls dies mit einer künftig zunehmenden Sanierungstätigkeit in den Altbaugebieten einhergeht, ist dies stadtentwicklungspolitisch und strategisch als günstig zu bewerten und entspricht den in diesem Konzept formulierten Leitbildern und Zielen des Stadtumbaus.

**Rückbau fokussiert
mehr auf die
Großwohnsiedlungen**

Sollte sich in den nächsten Jahren eine Trendwende abzeichnen, so besteht genügend Handlungsspielraum, die heute gesetzten Ziele hinsichtlich Wohnraumreduzierung zu korrigieren.

9.2.4 Zielsetzung für Aufwertungsmaßnahmen

Alle Aufwertungsmaßnahmen dienen ganz allgemein dem Ziel der Verbesserung städtischer Lebensverhältnisse. Dabei ist bei Stadtteilen mit vornehmlich Altbausubstanz von anderen Prämissen auszugehen als bei „Plattenbau“-Gebieten.

**Aufwertung zur
Verbesserung
städtischer
Lebensverhältnisse**

Während in der Altbausubstanz vornehmlich der Erhalt der gründerzeitlichen Strukturen favorisiert wird, steht in den Plattenbaugebieten die Bestandsreduzierung unter Beachtung städtebaulicher Gesichtspunkte im Vordergrund. Sowohl im Altstadtbereich als auch bei den Großwohnsiedlungen ist die enge Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen Wohnungsunternehmen und Verwaltung von besonderer Bedeutung.

Insbesondere ist auf die Integration der Maßnahmen in den gesamtstädtischen Kontext zu achten. Durch die einzelnen Maßnahmen darf die räumliche Funktionalität sowohl innerhalb des Stadtteils als auch gesamtstädtisch nicht beeinträchtigt werden. Es sollen keine nicht urbanen Räume innerhalb der Stadt entstehen. Ziel ist, wichtige bauliche Raumkanten zu erhalten bzw. durch gestalterische Maßnahmen zu ersetzen (beispielsweise Baumpflanzung).

Einen weiteren Aspekt, der insbesondere für die Wohnqualität von Bedeutung ist, aber auch eine entscheidende Rolle für das Image der

Wohngebiete spielt, bilden die innerstädtischen Freiflächen und Grünzüge, Diese sind zu erhalten, weiter zu entwickeln und zu vernetzen.

9.2.5 Zielstellung Baulandentwicklung

Die Zielstellung Wohneigentum führt zu einer gegenüber dem Status-quo-Szenario erhöhten Bautätigkeit und Baulandnachfrage. Im Zeitraum bis 2015 weitet sich das Eigentumssegment gegenüber 2004 um 8 Tsd. WE aus, d. h. um ca. 750 WE jährlich ab 2006 (unter Berücksichtigung der geringeren Bautätigkeit im Jahr 2005). Bei einem knappen Drittel Anteil von Eigentumswohnungen (Neubau und Bestandsumwandlung) – diese Annahme liegt als Ziel über dem Volumen der letzten Jahre – müsste der Markt von 1-2-Familienhäusern um jährlich ca. 500 bis 550 WE expandieren. Die Bestandsumwandlungen durch Umbau von Mehrfamilienhäusern zu 1-2-Familien-Reihenhäusern werden als gering eingeschätzt, da diese Zielgruppe am halleschen Markt wahrscheinlich nicht groß ist. Die Neubautätigkeit läge bei ca. 500 WE in 1-2-Familienhäusern jährlich. Dies wurde im Mittel der Jahre 2000/2001 erreicht. Dies liegt um 120 WE bzw. fast ein Drittel oberhalb des Status-quo-Szenarios (Kap. 3.2).

Da das mobilisierbare Baulandpotenzial für 1-2-Familienhäuser nur ca. 4.000 WE beträgt (Kapitel 3.2), reicht das Bauland in Halle für die Umsetzung der Zielstellung Wohneigentum nicht aus. Bereits vor dem Jahr 2010 würden die Baulandpreise auf die Verknappung reagieren. Die Zunahme der Abwanderung ins Umland wäre die nicht hinnehmbare Folge. Eine Angebotsverknappung ist auch im Status-quo-Szenario zu verzeichnen. Sie verschärft sich jedoch hier. Deshalb ist eine Ausweitung des Baulandpotenzials im mittelfristigen Zeitraum notwendig durch:

- Änderung des Flächennutzungsplanes mit Flächentausch (Rücknahme nicht entwicklungsfähiger Bauflächen gegen Abrundungen von Ortslagen in guten Wohnlagen).
- Aktive Bauflächenentwicklung durch die Stadt Halle in Kombination mit einem Programm zur Wohneigentumsbildung (siehe Zielstellung Wohneigentum).
- Konsequente Umgestaltung der Großwohnsiedlungen mit Schaffung neuer Eigenheimstandorte (dito).
- Umwandlung einiger Kleingartenflächen in Bauland nach Überprüfung des Bedarfs an Kleingärten, der mit zunehmender Alterung der Bevölkerung sinken wird.
- Erschließung weiterer Recyclingflächen im Bestand (Altindustrie, Universitätsbrachen).

Ziel Wohneigentum ...

**... führt zu erhöhter
Bautätigkeit und
Baulandbedarf**

**Baulandpreise würden
bereits vor 2010 auf
die Verknappung
reagieren**

**Ziel:
Mobilisierung neuer
Baulandpotenziale**

9.3. Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus

Im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen – Phase 1 (SEKW) im Jahr 2001 wurden auf der Basis der gesamtstädtischen Wohnungsmarktprognose die Entwicklungschancen der einzelnen Stadtviertel genauer bestimmt und Investitionsvorranggebiete in dem Stadtumbauprozess abgeleitet.

Am 24. April 2002 beschloss der Stadtrat sechs Gebiete als „Umstrukturierungsgebiete mit vorrangiger Priorität“ und damit als Schwerpunkt- und Fördergebiete für den Stadtumbau (Beschluss Nr. III/2002/02217).

Zu diesen Umstrukturierungsgebieten mit vorrangiger Priorität gehören Stadtteile und Stadtviertel, in denen eine Nachfrage nach Wohnungen (und anderen Nutzungsarten) erkennbar bzw. mobilisierbar ist und sich aus dem Nebeneinander von Stadtbrache/ Leerstand und bewohnten Gebäuden ein dringender Handlungsbedarf ergibt.

**Gebiete mit
dringendem
Handlungsbedarf**

Hoher und in der Regel wachsender Wohnungsleerstand erfordert eine Doppelstrategie, bei der Aufwertungsmaßnahmen (Wohnumfeldverbesserung und Gebäude- und Wohnungssanierung) einhergehen mit punktuellen und zum Teil auch flächenhaften Abrissmaßnahmen. Der Steuerungsbedarf für Abriss- und Erneuerungsmaßnahmen ist hoch.

Es wurden gemäß Stadtratsbeschluss vom April 2002 folgende Stadtteile/ -viertel als Umstrukturierungsgebiete mit vorrangiger Priorität und damit als Fördergebiete ausgewiesen:

- Südliche Innenstadt mit Lutherplatz/ Thüringer Bahnhof
- Nördliche Innenstadt
- Südstadt
- Silberhöhe mit Quartier Robinienweg
- Neustadt
- Heide-Nord/ Blumenau

Die Abgrenzung dieser Gebiete ist in der Regel mit den Grenzen der jeweiligen Stadtteile bzw. Stadtviertel identisch.

In der Folge der umfangreichen Datenauswertungen u. a. zum Leerstand und zur Einwohnerentwicklung im Zuge der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurden die sechs Gebiete als die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus bestätigt.

Das Stadtumbauegebiet Nördliche Innenstadt wird mit dem vorliegendem Konzept um den Bereich „Nördlicher Teil der Salineinsel“ erweitert. In dem an das Stadtviertel Nördliche Innenstadt unmittelbar angrenzenden Gebiet wurden in den letzten Jahren viele Nutzungen insbesondere auch im gewerblichen Bereich aufgegeben. Dadurch ist ein großer Teil der Bausubstanz nicht mehr erhaltenswert. So bietet sich die Möglichkeit für eine tiefgreifende Umstrukturierung des Gebietes und eine Wohnqualitätverbesserung im südlichen Bereich der Hafenstraße und der Mansfelder Straße.

9.4 Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 (IBA)

Die IBA Stadtumbau wurde im Jahr 2002 durch das Land Sachsen-Anhalt ins Leben gerufen. Mit der Vorbereitung und Durchführung der IBA sind die Stiftung Bauhaus Dessau und die Sachsen-Anhaltische Landesentwicklungsgesellschaft SALEG gemeinsam beauftragt.

Ziel der IBA ist es, auf staatlicher, kommunaler und institutioneller Ebene in Sachsen-Anhalt eine besondere Expertise für die Praxis des Umbaus zu erstellen und dabei modellhafte Projekte der Stadtentwicklung unter den Bedingungen des demografischen Wandels zu entwickeln. Außer Halle sind weitere 17 Städte in Sachsen-Anhalt mit ihren spezifischen Themen an der IBA beteiligt. Die einzelnen Themen markieren dabei den individuellen Weg und das besondere Profil, auf das die IBA-Städte ihren Rück- und Umbauprozess strategisch ausrichten wollen und auf das sie die knapper werdenden Kräfte und Ressourcen zukünftig konzentrieren werden.

Die Stadt Halle beteiligt sich an der IBA Stadtumbau des Landes Sachsen-Anhalt. Der Ansatz des IBA-Beitrages der Stadt Halle ist es, die zwei unterschiedlichen Stadtmodelle (Altstadt und Neustadt), die ihren Charakter als Doppelstadt prägen, und die damit einhergehenden Widersprüche zum Thema der Auseinandersetzung im Rahmen der IBA machen und über das Konzept der Nahtstellen entlang der Hochstraße und der Magistrale eine internationale Diskussion zu dem Thema Doppelstadt anzuregen.

Die Hochstraße und die Magistrale zwischen Hauptbahnhof/Riebeckplatz und dem Bahnhof Halle-Neustadt verbindet die Altstadt und die Neustadt und ermöglicht als wichtige Hauptschlagader das Zusammenwachsen dieser gegensätzlichen Stadtgebiete. Entlang der Magistrale bilden sich die räumlichen Schwerpunkte für den Stadtumbau in Halle heraus. Gleichzeitig trennt die Magistrale an einer sensiblen Stelle die urbanen Strukturzusammenhänge zwischen Altstadt und südlicher Innenstadt und wird so zum Störfaktor, der die Frage nach Diskontinuität und Stadtgestaltung aufwirft.

Zu den IBA-Projekten entlang dieser Hauptachse gehören nach den bisherigen Abstimmungen

- der Riebeckplatz (Drehscheibe Halle),
- die Franckeschen Gärten im Bereich Voßstraße/Franckesche Stiftungen,
- das Kirchendreieck im Bereich Steg,
- die Quartiersentwicklung „Am Tulpenbrunnen) im WK 3 in Halle-Neustadt,
- die Umgestaltung und Aufwertung des Zentrums Neustadt,
- der Umbau des ehemaligen Neustädter Bahnhof zu einem Zentrum für zeitgenössische Kultur (ZfzK),
- die Salineinsel.

10. Kostenschätzung

Bereits im Stadtentwicklungskonzept Wohnen Phase 1 aus dem Jahr 2001 wurden Ausführungen zu dem Zusammenhang von Abbruchvolumen, Abbruchkosten und Leerstandskosten gemacht. In dem Prozess des Stadtumbaus sind dazu noch die Kosten für diverse Aufwertungen in den Stadtumbaugebieten, die Sanierungskosten der verbleibenden Wohnungen sowie für den Rückbau von sozialer Infrastruktur und von Straßen und ggf. Schienenwegen zu bedenken.

Der Erfolg des Stadtumbauprozesses ist wesentlich davon abhängig, wie es gelingt, diesen Prozess finanziell abzusichern.

Ohne die Fördermöglichkeiten des Programms Stadtumbau Ost wären die anstehenden Aufgaben nicht zu bewältigen. Allein in den sechs Stadtumbaugebieten in Halle flossen mehr als 23 Millionen Euro Fördergelder bis 2005 in den Rückbau von Wohnungen und 12 Millionen Euro in die Aufwertung der Gebiete. Zu diesen 12 Millionen Euro Aufwertungsfördermitteln kamen noch einmal 6 Millionen Euro an städtischen Eigenmitteln (Tab. 10.1). Die Mittel aus dem Programm Stadtumbau-Ost werden dabei ergänzt durch andere Städtebau-Förderprogramme, z. B. Soziale Stadt, URBAN 21, Stadtsanierung. In den 6 förmlichen Stadtumbaugebieten Halles haben diese Förderprogramme jedoch sowohl räumlich als auch finanziell eine deutlich geringere Bedeutung als das Stadtumbau-Ost-Programm. Umfangreicher sind hier die privaten und öffentlichen Investitionen der Wohnungswirtschaft und der jeweiligen Infrastrukturträger.

**Förderprogramm
Stadtumbau Ost
ist Grundlage für
erfolgreichen
Stadtumbau**

Doch die Höhe der beantragten Fördermittel übersteigt die bewilligten Mittel um ein Vielfaches. Der Stadtumbau wird somit über einen sehr langen Zeitraum über das Jahr 2009 hinaus die Stadtentwicklung in Halle beeinflussen.

**Stadtumbau noch
über lange Jahre
Schwerpunkt der
Stadtentwicklung**

Zunehmend erweist sich die schlechte Haushaltssituation von am Stadtumbau beteiligten Städten als Hemmnis für den weiteren Umbauprozess. Dies gilt auch für die Stadt Halle. Der Stadt fehlen die Eigenmittel zur Kofinanzierung der Aufwertungsmaßnahmen, so dass geplante Maßnahmen nicht oder nur zeitlich versetzt realisiert werden können.

Priorität hat deshalb die Umsetzung und Vervollkommnung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes zur Wiedergewinnung des finanzwirtschaftlichen Handlungsspielraumes.

Tab. 10.1: Übersicht zu Fördermitteln Stadtbau Ost in den Programmjahren 2002-2006

Fördergebiete	Größe (ha)	Programm-jahr	beantragte FöMi Rückbau (EUR)	bewilligte FöMi Rückbau (EUR)	geförderte WE im Gebiet	Fördermittel Aufwertung (EUR)	FöMi gesamt (EUR)
Neustadt	684,7	2002	903.700	749.967	187	0	749.967
Neustadt		2003	6.237.137	3.015.960	870	1.078.400	4.094.360
Neustadt		2004	3.872.850	1.173.744	345	0	1.173.744
Neustadt		2005	8.695.620	3.321.321	953	149.800	3.471.121
Neustadt		2006	7.716.900	1.990.440	577	0	1.990.440
Neustadt ges.			27.426.207	10.251.432	2.932	1.228.200	11.479.632
Silberhöhe	217,8	2002	2.518.500	2.393.273	713	814.500	3.207.773
Silberhöhe		2003	6.153.150	5.678.650	1.932	72.900	5.751.550
Silberhöhe		2004	6.174.780	2.050.704	602	0	2.050.704
Silberhöhe		2005	7.579.380	462.153	145	0	462.153
Silberhöhe		2006	7.565.700	2.392.786	689	0	2.392.786
Silberhöhe ges.			29.991.510	12.977.566	4.081	887.400	13.864.966
Heide-Nord	160,4	2002	728.400	0	0	0	0
Heide-Nord		2003	279.200	234.060	68	0	234.060
Heide-Nord		2004	3.514.650	446.040	132	0	446.040
Heide-Nord		2005	3.280.860	181.020	58	0	181.020
Heide-Nord		2006	3.149.160	994.680	299	0	994.680
Heide-Nord ges.			10.952.270	1.855.800	557	0	1.855.800
Südstadt	236,1	2002	148.000	148.020	43	0	148.020
Südstadt		2003	891.380	1.009.320	435	327.500	1.336.820
Südstadt		2004	1.313.430	264.977	78	0	264.977
Südstadt		2005	1.918.740	770.322	224	0	770.322
Südstadt		2006	1.177.860	295.860	85	0	295.860
Südstadt ges.			5.449.410	2.488.499	865	327.500	2.815.999
Südl. Innenstadt	344,7	2002	89.600	0	0	0	0
Südl. Innenstadt		2003	242.492	280.850	95	1.117.200	1.398.050
Südl. Innenstadt		2004	870.810	222.264	67	0	222.264
Südl. Innenstadt		2005	849.240	859.704	268	950.000	1.809.704
Südl. Innenstadt		2006	1.628.580	189.680	56	0	189.680
Südl. Innenstadt ges.			3.680.722	1.552.498	486	2.067.200	3.619.698
Nördl. Innenstadt	249,9	2002	0	0	0	3.619.600	3.619.600
Nördl. Innenstadt		2003	109.860	87.540	21	2.370.300	2.457.840
Nördl. Innenstadt		2004	118.470	0	0	0	0
Nördl. Innenstadt		2005	168.360	84.300	20	1.822.867	1.907.167
Nördl. Innenstadt		2006	1.025.880	49.440	10	0	49.440
Nördl. Innenstadt ges.			1.422.570	221.280	51	7.812.767	8.034.047
Gesamt PJ 2002		2002		3.291.260	943	4.434.100	7.725.360
Gesamt PJ 2003		2003		10.306.380	3.421	4.966.300	15.272.680
Gesamt PJ 2004		2004		4.157.729	1.224	0	4.157.729
Gesamt PJ 2005		2005		5.678.820	1.668	2.922.667	8.601.487
Gesamt PJ 2006		2006		5.912.886	1.716	0	5.912.886
Insges. PJ 02-06			0	29.347.075	8.972	12.323.067	41.670.142

Quelle: FB 61 Stadtentwicklung und -planung

Ein weiterer wesentlicher Anreiz für Wohnungsunternehmen, sich an dem Umbauprozess aktiv zu beteiligen, ist die gewährte Altschuldenentlastung nach den Altschuldenhilfegesetz (AHG). Die acht Wohnungsunternehmen, die zu den Hauptakteuren des Stadtumbaus in Halle zählen, haben bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau eine Sanierungsplanung nach AHG vorgelegt, von deren Verwirklichung bis 2010 die erforderliche wirtschaftliche Gesundung der Unternehmen abhängt. Insgesamt konnten in den ersten Hälfte der Programms Stadtumbau Ost (2002-2005) jedoch trotz besserer Mittelausstattung des Abrisstteil des Programms lediglich 45 % der Wohnungsabriss laut AHG-Sanierungsplanung der Wohnungsunternehmen realisiert werden. In den nächsten fünf Jahren bis 2010 stünden deshalb immer noch über 9.000 weitere Abriss-WE zur Disposition, wollte man die Altschuldenentlastung dieser Objekte nicht gefährden. Da bereits heute absehbar ist, dass ein derartiges Abrissvolumen bis 2010 nicht nur aus finanziellen Gründen kaum zu realisieren sein wird, muss sich die Stadt gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen frühzeitig um die Suche nach politischen Lösungen dieser Frage auf den Ebenen Bund und Land bemühen.

Die Bundesregierung hat angekündigt, das Stadtumbauprogramm über das Jahr 2009 hinaus fortzusetzen. Vor dem dargestellten Hintergrund erschien es zweckmäßig, bei dem im Folgenden dargestellten zeitlichen Planungshorizont über die Jahre 2009 (Ende des Programms Stadtumbau Ost) bzw. 2010 (Ende des AHG-Entlastungsfrist) hinauszugehen. Bei der vorgelegten Kostenschätzung unterscheiden wir dabei als mittelfristige Zeitschiene die Jahre 2006-2010 und in längerfristiger Hinsicht den Zeitraum 2011-2015.

Kostenschätzung für den Rückbau von technischer Infrastruktur/ Wohnungen sowie Leerstandskosten

Prinzipiell ist eine Ermittlung allgemein übertragbarer Zahlen zu den Rückbau- und Leerstandskosten aufgrund der sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen der betroffenen Eigentümer kaum möglich. Das gilt insbesondere auch für die Projektion über einen längeren Zeitraum hinweg. Neue gesetzliche Vorschriften (z. B. umweltbedingte oder technische Vorgaben) oder andere Marktbedingungen (Anbieter von Abrissdienstleistungen, Änderung der Abrissstrategie wegen zwischenzeitlich veränderter Nachfragepräferenzen bei Mietern) lassen keine präzise Kostenvorausschau zu.

Dennoch soll versucht werden, im Folgenden innerhalb der durch das ISEK gesetzten Prognosehorizonte in Bezug auf die bis 2010 bzw. 2015 angepeilten Abrissvolumina sowie die voraussichtlich verbleibenden Wohnungsleerstände zu groben Aussagen hinsichtlich der zu erwartenden Kostenkorridore zu kommen. Grundlage dafür ist ein Annahmengerüst, das auf der Basis einer Auswertung der Erfahrungswerte der Stadt Halle für Abrissmaßnahmen in den Jahren 2002 und 2003 (für 2004 und 2005 liegen keine Angaben vor, da die Maßnahmen seither von der Investitionsbank Sachsen-Anhalt betreut werden, die keine entsprechenden Auswertungen vornimmt) und den ebenfalls erfahrungsgestützten Aussagen der beiden kommunalen Wohnungsunternehmen und einer Genossenschaft entwickelt wurde. Die lokalen Erfahrungswerte wurden mit internen Auswertungen der überörtlich tätigen wohnungswirtschaftlichen Verbände abgeglichen und auf diese Weise im Rahmen der datentechnisch sehr eingeschränkten Möglichkeiten validiert. Da die Mehrzahl der Hochhäuser (11-Geschosser) in Halle bereits abgerissen ist und der Schwerpunkt der Abrissmaßnahmen auch lt. AHG-Planung weiterhin in den plattenbaugeprägten Großsiedlungen liegen wird, gründen die Annahmen auf den Kostenwerten für den Rückbau von 5-6-geschossigen Gebäuden.

Wesentliche Grundannahmen dabei sind

- durchschnittliche WE-Größe: 57 qm
- Abrisskosten für Standardrückbau eines Plattenbaus (in Preisen von 2004): 45 Euro/qm (Erhöhung um den Faktor 1,2 bei Abriss von Plattenbauten mit Dreischichtplatten bzw. um den Faktor 1,4 bei der Notwendigkeit zum selektiven Abriss bei direkt aneinandergrenzenden Gebäudeteilen, von denen eines abgerissen und das andere stehen bleiben soll; Erhöhung um den Faktor 2 bei Abriss von Altbauten in traditioneller Bauweise). Der Rückbau umfasst die vier Teilleistungen: Entkernung, Gebäudeabbruch, Beräumung und einfache Freiflächenherrichtung.
- Kosten für den Rückbau technischer Infrastruktur: 20 Euro/qm
- Leerzugs-/ Umsetzungskosten: 52 Euro/qm
- Leerstandsquote vor Beginn der Umsetzungsmaßnahme: 50 %
- Umsetzungserfolg in den eigenen Beständen: 90 %
-
- Leerstandskosten je nach Gebäudezustand:
 - o Entkernte Gebäude: 10 Euro/qm (Kapitaldienst/Grundsicherung)
 - o Unsanierte Gebäude: 20 Euro/qm (Betriebskosten/Kapitaldienst für Altschulden)
 - o Teilsanierte Gebäude 32 Euro/qm (wie oben plus Kapitaldienst für Modernisierungskredite)
- durchschnittlicher jährlicher Mietausfall in Leer-WE: 38 Euro/qm
- Die genannten Preise spiegeln das Niveau im Jahr 2004 wieder: Die Rechnung wurde auf der Grundlage der Annahme einer jährlichen Kostensteigerung von 2 % dynamisiert.

Berechnungsergebnisse:

Entsprechend des im ISEK gesetzten Prognosekorridors für die Abrissmaßnahmen von 4.000 bzw. 7.000 WE bis 2010 bzw. von 6.000 bzw. 13.000 WE bis 2015 wurde bei den Berechnungen zwischen einer Basisvariante und einer optimistischen Variante unterschieden. Die wesentlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen.

- Finanzierungsbedarf für Abrissmaßnahmen bis 2010: 24-42 Mio. Euro (Umsetzung/ Herrichtung neuer Wohneinheiten; Abriss; Rückbau technischer Infrastruktur);
- Finanzierungsbedarf für Abrissmaßnahmen bis 2015: 37-82 Mio. Euro;
- Vermeidbare Leerstandskosten durch Abriss im Gesamtbetrachtungszeitraum 2006-2015: 9-20 Mio. Euro über die gesamten 10 Jahre betrachtet;
- Weiterhin bei den Wohnungsunternehmen verbleibende Leerstandskosten nach Abbruch;
 - o 27-31 Mio. Euro im Jahr 2010 und Anstieg auf 30-47 Mio. Euro bis zum Jahr 2015;
 - o zusätzlicher jährlicher Mietausfall für Leer-WE: 73 (Mindestwert im Jahr 2010) bis 105 Mio. Euro (Höchstwert im Jahr 2015).

Neben den angegebenen Werten sind zudem die Kapitalverluste durch die vorzeitige Aufgabe noch nutzbarer technischer Anlagen sowie Wohngebäude zu berücksichtigen.

Bei der Darstellung ist zu beachten, dass mit dem angesetzten Höchstabrissvolumen von 4.000 WE bis 2010 gemäß Basisvariante lediglich von einem Umsetzungsgrad von 69 % der AHG-Sanierungsplanung der Wohnungsunternehmen ausgegangen wird. Für die optimistische Variante liegt dieser Wert mit den anvisierten max. 7.000 Abrissen bis zum Auslaufen der AGH-Frist in 2010 bei gut 87 %. Eine hundertprozentige Erfüllung der AHG-Sanierungsplanung würde nach unseren Berechnungen angesichts einer noch ausstehenden Zahl von 9.066 Abriss-WE allein bis 2010 einen Finanzierungsbedarf von rd. 55 Mio. Euro für Rückbaumaßnahmen einschließlich des notwendigen Rückbaus der technischen Infrastruktur bedeuten.

11. Monitoring und Fortschreibung des Konzeptes

11.1 Maßnahmen und Methoden zur Beobachtung des Stadumbauprozesses

Dem Monitoring des Stadumbaues wird künftig eine wesentlich größere Bedeutung beigemessen, als das bisher der Fall war. Im Anschluss an die Erstellung des ersten Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2001 wurde im darauf folgenden Jahr das kommunale Wohnungsmarktbeobachtungssystem entwickelt, womit Halle in Sachsen-Anhalt eine Vorreiterrolle spielt.

2006 wurde in Sachsen-Anhalt ein mit den Bundesländern Thüringen, Sachsen und Brandenburg abgestimmtes Monitoring einschließlich Begleitforschung zum Stadtbau-Ost eingeführt, in das alle 44 Stadtbau-Ost-Städte in Sachsen-Anhalt eingebunden sind. Ebenfalls 2006 ist das Monitoring im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Stadtbau Sachsen-Anhalt 2010 gestartet, der *IBA-Monitor*. Zur Zeit sind 18 Städte an der IBA beteiligt.

Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Halle

Die Wohnungsmarktbeobachtung beruht auf drei Bausteinen: Indikatoren der amtlichen Statistik, der kommunalen Bürgerumfrage und einer jährlichen Befragung von Wohnungsmarktakteuren (Experten). Damit werden sowohl objektive Indikatoren als auch subjektive Bewertungen und Erwartungen in umfassendem Maße berücksichtigt. Die Produkte des Beobachtungssystems sind jährlich ein Wohnungsmarktbericht und ein Datenband; avisiertes Erscheinungstermin ist Spätherbst. Der Bericht interpretiert die Veränderungen des letzten Beobachtungsjahres mit z. T. verschiedenen Schwerpunktsetzungen. Er gliedert sich in folgende Kapitel:

- **Rahmendaten** zum Wohnungs- und Immobilienmarkt (Kontext BRD und Sachsen-Anhalt: Entwicklung von Bevölkerung, Wirtschaft, Einkommen, Preisen).
- **Wohnungsnachfrage** (Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten, Beschäftigung, Einkommen, Wohnungsversorgung, Nachfragetrends und -struktur).
- **Wohnungsangebot** (Bautätigkeit, Abgänge, Wohnungsbestandsentwicklung, Bilanz Stadtbau-Ost, Investitionsklima).
- **Immobilienmarkt und Baulandangebot** (Immobilienmarkt: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Baulandpotenziale).

etabliertes
Wohnungsmarktbeobachtungssystem der
Stadt Halle

- **Wohnungsmarktentwicklung** (Mietpreise, Umzugsmobilität, Wohnzufriedenheit, Leerstand, Marktlageeinschätzung).
- **Teilräumliche Beobachtung** (mit dem Schwerpunkt der Stadtumbaugebiete in gleicher Struktur wie oben: Wohnungsnachfrage, -angebot, Wohnungsmarktentwicklung ...).
- **Vergleich Prognose u. Planung zur tatsächlichen Entwicklung** (Bevölkerung, Baufertigstellungen, Abrisse).
- **Zusammenfassende Bewertung.**

Landesmonitoring

Im Monitoringkonzept des Landes Sachsen-Anhalt füllen die Kommunen einen abgestimmten Indikatorenkatalog. Dieser verwendet ähnliche Indikatoren wie die Wohnungsmarktbeobachtung, setzt aber auch andere Prioritäten:

- Er fokussiert neben der Gesamtstadt ausschließlich auf die Teilräume des Stadtumbaus, in Halle sind die 6 Umbaugebiete.
- Er ist eng an die faktischen Adressaten des Programms Stadtumbau-Ost angelehnt (Detailindikatoren zur organisierten Wohnungswirtschaft).
- Die Flächennachnutzung in den Umbaugebieten soll mit Daten untersetzt werden.

Das Bauministerium des Landes Sachsen-Anhalt hat eine kommunenübergreifende Auswertung der Indikatoren im Rahmen einer Begleitforschung für die gesamte Laufzeit des Stadtumbau-Programms beauftragt. In deren Rahmen können zukünftig inhaltliche Spezialthemen bearbeitet werden, die auch für die Stadt Halle interessant sind (Stadtumbau und Revitalisierung der Innenstädte, Stadtumbau und soziale Segregationsprozesse etc.)

Landesmonitoring zum
Stadtumbau-Ost 2006
eingeführt

IBA-Monitor

Weniger fixiert sind momentan noch die Vorstellungen des IBA-Monitors. Dieser hängt mehr von der freiwilligen Mitarbeit der Kommunen ab und bietet technisch sehr weitreichende Möglichkeiten, z. B. mittels webbasierter Kartendarstellungen und fotografischer Dokumentationen der einzelnen Stadtumbauprojekte. Der IBA-Monitor bietet sich als Eigendokumentation für die Städte an. Die Darstellung der Inhalte kann stark von den Interessen der Einzelstadt gesteuert werden

Eine große Herausforderung ist die Integration dieser drei Beobachtungssysteme, so dass für die Stadt Halle zusätzlich Synergieeffekte entstehen. Es wird vorgeschlagen, die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung als universelles Beobachtungsinstrument in der eigenen Hand der Kommune verstärkt an die Stadtumbaubeobachtung anzupassen und die beiden Beobachtungssysteme auf Landesebene dort zu integrieren. Der große Vorzug des kommunalen Wohnungsmarktbeobachtungssystems ist die inhaltliche Interpretation der beobachteten Indikatoren und die Ableitung von Schlussfolgerungen.

Integration der
Beobachtungssysteme

11.2 Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes

Der Stadtumbauprozess ist ein sehr dynamischer Prozess, da sich die Rahmenbedingungen schnell ändern, was u. a. Prognosen erschwert.

Die im Ergebnis des Monitorings festgestellten Veränderungen in dem Zeitraum seit der Fertigstellung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen Phase 1 im Jahr 2001 machten es u. a. erforderlich, dieses Stadtentwicklungskonzept als Integriertes Stadtentwicklungskonzept fortzuschreiben, das alle Aspekte der schrumpfenden Stadt über den Wohnungsmarkt hinaus zu betrachten hat.

Datengrundlage für die Fortschreibung war neben der Wohnungsmarktbeobachtung vor allem die amtliche Statistik.

Da der Schrumpfungsprozess wie im vorliegenden Konzept beschrieben noch nicht abgeschlossen ist, sondern sich lediglich verlangsamt hat, bedarf auch dieses vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu gegebener Zeit der Fortschreibung.

**Monitoringergebnisse
liefern Grundlage für
Fortschreibung**

Quellenverzeichnis:

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (Hrsg.):

Fachdokumentation zum Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“, Expertisen zu städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten des Stadtumbaus in den neuen Ländern, Bonn 2002

Dienel, Christiane u. a.: Zukunftschancen junger Frauen in Sachsen-Anhalt.

Zukunftschancen junger Familien in Sachsen-Anhalt. Abschlussbericht, Magdeburg 2004

Eine-Welt-Haus Halle e.V. (Hrsg.): Migrationsatlas der Stadt Halle, Halle 2005

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH:

Wohnungsnachfrage und Lebensstile. Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen, Berlin 2002

Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung Halle-Leipzig e.V. (isw):

Prognostische Überlegungen zur Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung sowie Finanzausstattung der Stadt Halle (Saale) bis 2010 /2015, Teilstudie zur Fortschreibung und Ergänzung des Stadtentwicklungskonzeptes „Wohnen“ (SEK) der Stadt Halle, 2003

Institut für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Leipzig (IWI):

Bevölkerungsprognose von Halle (Saale) für den Zeitraum bis 2015, Zuarbeit für die Fortschreibung des InSEK Halle (Saale) in 2004, Leipzig 2003

Stadt Halle (Saale), Geschäftsbereich Planen, Bauen und Straßenverkehr:

Neufassung des Konzeptes der städtischen Zentren für die Stadt Halle (Saale), 2004

Stadt Halle (Saale), Geschäftsbereich Kultur, Bildung und Sport:

Mittelfristige Schulentwicklungsplanung in der Stadt Halle (Saale) für die Schuljahre 2004/05 bis 2008/09, 2003

Stadt Halle (Saale), Fachbereich Stadtentwicklung und -planung:

Schriften zur Stadtentwicklung, Wohnungsmarktbericht Halle (Saale), Jahrgänge 2002 bis 2005

Stadt Halle (Saale), Fachbereich Bürgerservice:

Schriften zur Stadtentwicklung, Wohnungsmarktbericht Halle (Saale), Datenband, Jahrgänge 2002 bis 2005

Stadt Halle (Saale), Geschäftsbereich Planen, Bauen und Straßenverkehr:

Flächennutzungsplan, 1998

Stadt Halle (Saale), Fachbereich Stadtentwicklung und -planung:

Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Netzwerk infrastruktureller Stadtumbau / Soziale Infrastruktur“

Stadt Halle (Saale), Wirtschaftsförderung:

- Standortpass, Standortinformationen der Stadt Halle (Saale), 2002
- CD: Standortinformationen City Guide, Business Information, 2002

Stadtplanungsamt Halle (Saale), Acerplan Planungsgesellschaft mbH:

Stadtentwicklungskonzeption Wohnen (SEKW) -Phase 1-, 2001

Stadtplanungsamt Halle (Saale):

Stadtumbau Ost Stadtentwicklungskonzept Halle (Saale) Gesamtstadt, Bundeswettbewerb: Stadtumbau Ost „Für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“, 2002

Stadtplanungsamt Halle (Saale):

Stadtumbau Ost Stadtentwicklungskonzept Halle (Saale), /^{eins} Innenstadt, Bundeswettbewerb: Stadtumbau Ost „Für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“, 2002

Stadtplanungsamt Halle (Saale):

Stadtumbau Ost Stadtentwicklungskonzept Halle (Saale), /^{zwei} Großwohnsiedlungen, Bundeswettbewerb: Stadtumbau Ost „Für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“, 2002

Konzepte für die einzelnen Stadtumbaugebiete

ARGE der Architekten und Planungsbüros Architekturbüro U. Graul, Hermann & Valentiny und Partner, Morgner & Partner GbR: Sanierung für das Stadtteilzentrum Neustadt, Vorbereitende Untersuchungen - Abschlussbericht, 2002

Contextplan: Stadtteilentwicklungskonzept Heide-Nord, Dresden 2005

Seebauer, Wefers und Partner GbR/ Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker GmbH: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Halle-Neustadt, Abschlussbericht, 2004

Stadt Halle (Saale), Geschäftsbereich Planen, Bauen und Straßenverkehr, Architektur- und Planungsbüro Dipl.-Ing. D. F. Bendemann: Neuordnungskonzept für den Stadtteil Silberhöhe, April 2001

Stadt Halle (Saale), Geschäftsbereich Planen, Bauen und Straßenverkehr, Architektur- und Planungsbüro Dipl.-Ing. G. Schultz: Neuordnungskonzept für den Stadtteil Halle-Neustadt, April 2001

Stadt Halle (Saale), Geschäftsbereich Planen, Bauen und Straßenverkehr, STEG Stadtentwicklung Südwest Gemeinnützige GmbH: 2003 Neuordnungskonzept für die Nördliche Innenstadt, 2003

Stadt Halle (Saale), Geschäftsbereich Planen, Bauen und Straßenverkehr, STEG Stadtentwicklung Südwest Gemeinnützige GmbH: 2003 Neuordnungskonzept für die Südliche Innenstadt, 2003

Stadt Halle (Saale), Geschäftsbereich Planen, Bauen und Straßenverkehr, Prof. Ulrich Coersmeier GmbH: Neuordnungskonzept für den Stadtteil Südstadt, Juli 2003

Stadt Halle (Saale), Fachbereich Stadtentwicklung und -planung:

- Halle-Silberhöhe/ Nördliches Zentrum, Präzisierung des Neuordnungskonzeptes von 2001 (Mehrfachbeauftragung der Büros Adomeit und Partner, Braunschweig, D. F. Bendemann, Halle und Stadt Land Fluss mit W. Koditek und M. Uhl)
- S.T.E.R.N., Ergebnisprotokoll Mehrfachbeauftragung Nördliches Zentrum, Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen am 09.09.2003

Stadt Halle (Saale), Fachbereich Stadtentwicklung und -planung:

Neuordnungskonzept Silberhöhe, Fortschreibung 2006 (Auftragnehmer: Projektgemeinschaft Silberhöhe), 2006

Stadt Halle (Saale), Fachbereich Stadtentwicklung und -planung:

Stadtumbaugebiet Halle-Neustadt – Stadtumbaukonzept, Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes aus dem Jahr 2001, Stand 2006

Stadt Halle (Saale)

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Stadtumbaugebiete

|

Stand 13.06.2007

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Veranlassung und Zielstellung	3
1.2 Rechtscharakter des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes	3
2. Teilstädtische Entwicklungsziele und gebietsbezogene Handlungsprioritäten der Stadtumbaugebiete	4
3. Stadtumbaukonzepte	8
3.1 Nördliche Innenstadt	9
3.2 Südliche Innenstadt	<u>22</u>
3.3 Südstadt	<u>42</u>
3.4 Silberhöhe	<u>51</u>
3.5 Neustadt	<u>63</u>
3.6 Heide-Nord	<u>84</u>

Quellenverzeichnis

1. Einleitung

1.1 Veranlassung und Zielstellung

Stadtumbau in Halle bedeutet, dem Prozess des Schrumpfens aktiv zu begegnen, um die gesamtstädtische Identität zu erhalten und eine nachhaltige Stadtstruktur zu entwickeln.

Die Stadt Halle soll von der historischen Innenstadt bis in die Zentren der Neubaugebiete als attraktiver Lebensraum weiter entwickelt werden. Dabei wird das Schrumpfen auch als Chance für die Entwicklung verbesserter Standortfaktoren angesehen. Neben dem Abriss sind aber auch andere städtebauliche Aspekte wie Sanierung, Modernisierung, Umnutzung und Lückenschließung durch Neubau zu berücksichtigen und in die weitere Planung einzubeziehen. Die hier vorgeschlagenen Maßnahmen in den einzelnen Handlungsfeldern stehen jedoch unter dem Vorbehalt der z. Zt. sehr engen finanziellen Spielräume des Kommunalhaushaltes der Stadt.

Doch nicht alle Stadtteile und Stadtviertel sind in gleichem Maße in den Stadtumbauprozess einbezogen. Sechs Bereiche, in denen im Rahmen der gesamtstädtischen Analyse die Problemlage (u. a. Leerstand) besonders deutlich wurde und sich ein dringender Handlungsbedarf ergab, wurden als Umstrukturierungsgebiete mit vorrangiger Priorität festgelegt und am 24. April 2002 vom Stadtrat als Schwerpunkt- und Fördergebiete für den Stadtumbau beschlossen (Beschluss Nr. III/2002/02217).

Diese Umstrukturierungsgebiete mit vorrangiger Priorität werden seit der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.6.2004 als Stadtumbaugebiete bezeichnet.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 171b BauGB enthält deshalb Ziele und Handlungsfelder/Maßnahmen des Stadtumbaus für die insgesamt sechs Stadtumbaugebiete in Halle bzw. schreibt diese fort.

ISEK für nachhaltige
gesamtstädtische
Entwicklung

1.2 Rechtscharakter des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und findet seine Rechtsgrundlage in § 171 b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept mit seinen Aussagen zu den Stadtumbaugebieten zu den informellen Planungen. Es dokumentiert insbesondere die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen und konkretisiert die städtebaulichen Ziele. Es macht dabei inhaltliche Aussagen zu verschiedenen Themenbereichen. Dabei wurden meist aufgrund von Bestand Entwicklungsziele und Handlungsfelder beschrieben sowie Prioritäten gesetzt. Die bodenrechtlichen Wirkungen treten aber nicht ein. Das Konzept ist keine Rechtslage ist vergleichbar mit der des Flächennutzungsplanes. Dritte können keine eigenen Rechte ableiten. Eigentümer und Mieter werden nicht Handlungsfähigkeit eingeschränkt. Die Wohnungseigentümer haben das alleinige Recht die Wiederbelegung bzw. den Leerstand von Wohnungen ihres Bestandes zu steuern oder den Abriss von Wohnungen zu realisieren.

ISEK ist informelle
Planung

keine unmittelbaren
bodenrechtlichen
Wirkungen

Das Konzept ist Grundlage der Abstimmungen zum Stadtumbau und für die

Bewilligung von Fördermitteln. Es wird fortgeschrieben, um flexibel auf Neuentwicklungen zu reagieren.

2. Teilstädtische Entwicklungsziele und gebietsbezogene Handlungsprioritäten der Stadtumbaugebiete

Mit der Neufassung des Bundesbaugesetzbuches (EAG Bau) ist der Stadtumbau dort im Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ gesetzlich verankert worden (§ 171 a-d BauGB). Aus den sechs Umstrukturierungsgebieten mit vorrangiger Priorität wurden **Stadtumbaugebiete** im Sinne des § 171b BauGB.

Sechs
Stadtumbaugebiete
nach EAG Bau

Stadtumbaugebiet	einbezogene Stadtteile bzw. Stadtviertel
Nördliche Innenstadt	Stadtviertel Nördliche Innenstadt mit dem nördlichen Teil der Salineinsel
Südliche Innenstadt	Stadtviertel Südliche Innenstadt und Lutherplatz/Thüringer Bahnhof
Südstadt	Stadtviertel Südstadt
Silberhöhe	Stadtteil Silberhöhe mit Quartier Robinienweg
Neustadt	Stadtviertel Westliche, Südliche und Nördliche Neustadt
Heide-Nord	Stadtviertel Heide-Nord/Blumenau

Dies sind die Fördergebiete des Stadtumbaus für Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen. Im Folgenden werden diese Stadtumbaugebiete bezüglich der Ziele und Maßnahmen für den Stadtumbauprozess näher betrachtet.

Innerhalb der Stadtumbaugebiete wurde im Sinne einer besseren Steuerung des Einsatzes der Fördermittel eine Unterteilung des Gebietes in Bereiche vorgenommen. Dies sind:

- Erhaltungsbereiche
- **Umstrukturierungsbereiche mit vorrangiger Priorität**
- **Umstrukturierungsbereiche ohne vorrangige Priorität**

Erhaltungsbereiche

Inhaltlich stellen *Erhaltungsbereiche* Flächen dar, in denen die Erhaltung der bestehenden Wohnbereiche und die Aufwertung des öffentlichen Raumes Priorität hat.

Die Erhaltung muss in bestimmten Fällen aktiv gefördert werden (z. B. B-Zentrum Neustadt und Stadtteilzentren). In anderen Fällen umfasst diese Kategorie aber auch die stabilen Wohnbereiche innerhalb der Fördergebiete Stadtumbau Ost, deren Erhaltung ohne größeren Fördermitteleinsatz möglich scheint.

Abrissmaßnahmen in diesen Bereichen sind höchstens in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Erhaltung und
Aufwertung haben
Priorität

Umstrukturierungsbereiche mit vorrangiger Priorität

Die Kategorie *Umstrukturierungsbereiche mit vorrangiger Priorität* soll auf jene Flächen angewendet werden, die entweder komplett als Baufläche aufgegeben werden sollen oder die durch weitgehenden Abriss des Bestandes für eine Neustrukturierung vorbereitet werden.

Flächen für eine
Neustrukturierung,
u. a. nach
flächenhaftem
Abriss

Fördermittel für den Gebäudeabriss sollen mit besonderer Priorität in die so definierten Bereiche fließen. Aufwertungsmaßnahmen in diesen Bereichen sind höchstens in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Umstrukturierungsbereiche ohne vorrangige Priorität

Umstrukturierungsbereiche ohne vorrangige Priorität sind Bauflächen, die entweder den einander entgegenstehenden Kategorien Umstrukturierungsbereich mit vorrangiger Priorität bzw. Erhaltungsbereich noch nicht klar zuzuordnen sind oder die in sich so heterogen strukturiert sind, dass ihre Umstrukturierung den Einsatz von Fördermitteln sowohl für Abriss- als auch für Aufwertungsmaßnahmen erfordert.

Wie in den Umstrukturierungsbereichen mit vorrangiger Priorität wird in den Umstrukturierungsbereichen ohne vorrangige Priorität der Gebäudeabriss als Instrument des Stadtumbaus gefördert. Weil der Schwerpunkt des Fördermitteleinsatzes nicht allein auf dem Abriss liegt, ist in den Umstrukturierungsbereichen ohne vorrangige Priorität, vor allem in denen mit heterogener Struktur, auch eine Förderung von Aufwertungsmaßnahmen insbesondere des öffentlichen Raums möglich.

Befürwortung von KfW-Mitteln unter den Bedingungen des Stadtumbaus

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist eine Anstalt öffentlichen Rechts, deren Eigenkapital von der Bundesrepublik Deutschland und deren Ländern aufgebracht wird. Ein Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Gewährung von zinsgünstigen Darlehen zur Förderung des Wohnungsbaues in der Bundesrepublik Deutschland (Investitionsförderung). Sie unterstützt mit wohnwirtschaftlichen Programmen den Erwerb, die Modernisierung und Sanierung sowie die Errichtung von Wohnimmobilien bei privaten und kommunalen Bauvorhaben.

Berührungspunkte mit den Zielen und Maßnahmen des Stadtumbaus ergeben sich insbesondere beim KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und beim KfW- Wohnraum-Modernisierungsprogramm. Im Rahmen dieses Programms fördert die KfW in den neuen Bundesländern auch den Rückbau von leer stehenden Wohngebäuden einschließlich der Maßnahmen für die Freimachung der Wohnungen und der Herrichtung des Grundstückes zur Wiedernutzung.

Verlangt wird durch die KfW eine kommunale Bestätigung, dass die jeweiligen Maßnahmen den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht widersprechen. Diese kommunale Bestätigung wird von der Stadt Halle auf Antrag des Bauherrn/Investors ausgestellt, wenn ein Vorhaben mit den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt vereinbar ist.

Beurteilungsgrundlage waren bisher vor allem das Stadtentwicklungskonzept Wohnen Phase 1 (SEKW) vom Juni 2001 (Beschluss Nr. III-2001-01477) und der Beschluss der Fördergebiete und -kriterien vom April 2002 (Beschluss Nr. III-2002-02217). Mit Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wird dieses Konzept die wichtigste Beurteilungsgrundlage bilden.

Besondere Beachtung finden im Rahmen dieser Beurteilung Vorhaben in den Stadtumbaugebieten. Generell muss aber bei der Vorgehensweise unterschieden werden zwischen den durch Plattenbauten geprägten

Gebieten und den insbesondere durch gründerzeitliche Altbauten geprägten Gebieten.

Durch Plattenbauten geprägte Gebiete

Wenn in den Stadtumbaukonzepten für die durch den Plattenbau geprägten Stadtumbaugebiete Handlungsfelder als Erhaltungsbereiche dargestellt sind, ist für die Gebäude dort der Einsatz von KfW-Mitteln zu befürworten.

Handelt es sich um Gebäude in Umstrukturierungsbereichen ohne vorrangige Priorität, die in Hinblick auf eine wünschenswerte Umstrukturierung des Einsatzes von Fördermitteln sowohl für Abriss- als auch für Aufwertungsmaßnahmen bedürfen, ist der Einsatz von KfW-Mitteln ebenfalls zu befürworten. Diese Mittel können aber in den Umstrukturierungsbereichen ohne vorrangige Priorität nur dann sinnvoll und nachhaltig eingesetzt werden, wenn man sich zu detaillierten Planungskonzepten verständigt hat oder in der Prüfung des Einzelfalls zu einer befürwortenden Einschätzung gelangt.

In Umstrukturierungsbereichen mit vorrangiger Priorität kann der Einsatz von KfW-Mitteln nicht befürwortet werden.

Durch insbesondere gründerzeitliche Altbauten geprägte Gebiete

In den Altbaubereichen mit der Dominanz gründerzeitlicher Bebauung auch über die beiden Stadtumbaugebiete Nördliche und Südliche Innenstadt hinaus ist es vorrangiges Ziel des Stadtumbaus, die gründerzeitliche Stadt- und Baustruktur zu erhalten. Insbesondere die zusammenhängende Blockrandbebauung trägt zum unverwechselbaren Gesamtcharakter bei. Deshalb ist einer sukzessiven Perforierung entgegenzusteuern, indem man z. B. den Substanzerhalt sowie die Unterschützstellung von besonders wertvollen Gebieten fördert.

Der Erhaltung und Sanierung der Vorderhäuser zur Erhaltung geschlossener Blockränder gebührt dabei der Vorrang.

Einzelfallentscheidungen erfolgen auf der Grundlage städtebaulicher Kriterien unter Beachtung der jeweiligen örtlichen Situation. Wichtig ist, dass allen Maßnahmen ein Grundpotenzial an positiven Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu Grunde liegen muss. Maßgeblich ist also die konkrete Abwägung von Vor- und Nachteilen für die umgebende Bebauung.

Eine übermäßige Verdichtung, z. B. durch die Teilung großer Wohneinheiten in sehr kleine Einzelwohnungen, soll bei den Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vermieden werden. Maßnahmen wie der Dachgeschossausbau sowie die Entkernung von Hinterhöfen zur Schaffung wohnungsbezogener Freiräume unterliegen dabei je nach Situation ebenfalls der Einzelfallentscheidung.

Die Einzelfallentscheidung für die Bestätigung bzw. Versagung der Bestätigung von KfW-Mitteln erfolgt auf der Grundlage folgender Kriterien:

- Für Gebäude in Denkmalbereichen und Erhaltungssatzungsgebieten ist die Bestätigung von KfW-Mitteln für den Abriss ausgeschlossen. Bestätigt werden KfW-Mittel für Sanierungs-, Modernisierungs- und Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen.

- In allen übrigen Gebieten mit insbesondere gründerzeitlicher Prägung gilt grundsätzlich ebenfalls der Vorrang für die Sanierung und Modernisierung der Gebäudesubstanz. Im Gegensatz zu den Gebäuden innerhalb von Denkmalbereichen und Erhaltungssatzungsgebieten können aber auch KfW-Mittel für einen Teilabriss bestätigt werden, wenn dieser für den Erhalt des Gesamtobjektes sinnvoll und förderlich ist.
- Für den Fall eines beantragten Gesamtabrisses ist anhand einer Kostenertragsberechnung die Unrentierlichkeit der Gebäudeerhaltung nachzuweisen.

Quartiersvereinbarungen

Quartiersvereinbarungen sind ein wichtiges Instrument bei der Umsetzung des Stadtumbauprozesses, insbesondere in den Stadtumbaugebieten mit vorrangiger Priorität.

Unter einer Quartiersvereinbarung ist die vertragliche Einigung zwischen Wohnungseigentümern, Versorgungsunternehmen und der Stadt zum flächigen Abriss eines Teilquartiers zu verstehen.

In der Quartiersvereinbarung wird u. a. geregelt, über welchen Zeitraum sich die Abrissmaßnahmen erstrecken sollen. Sie enthält eine Vereinbarung über die Kostenteilung zwischen Versorgungs- und Wohnungsunternehmen beim Rückbau technischer Infrastruktur. Die Stadt sichert eine vorrangige Weitergabe von Abrissfördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost für die Maßnahmen zu, die dem flächigen Abriss in dem Teilquartier dienen, unter dem Vorbehalt, dass die Fördermittel auch tatsächlich durch das Land bereitgestellt werden.

Eine Quartiersvereinbarung schafft somit Planungssicherheit für ein konzentriertes gebündeltes und schnelles Handeln der Akteure im Stadtumbauprozess.

3. Stadtumbaukonzepte

Nachfolgend werden die Stadtumbaukonzepte für die sechs Stadtumbaugebiete vorgestellt. Die Konzepte folgen im Wesentlichen der inhaltlichen Grundgliederung in:

- Ausgangssituation,
- Probleme, Potenziale und Chancen,
- Leitbilder, Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus,
- darunter Präzisierung für die räumlichen Handlungsfelder.

Zu jedem Stadtumbaugebiet, bis auf die Silberhöhe, gehören drei Pläne:

- Städtebauliches Leitbild,
- Kategorien im Stadtumbaugebiet,
- Handlungsfelder.

Das Stadtumbaukonzept Silberhöhe beinhaltet außer dem Leitbildplan nur einen weiteren Plan, der neben der Einteilung in Kategorien auch künftige Nutzungsabsichten umfasst und eine Entwicklungskonzeption darstellt. Die Abweichung von den anderen Konzepten beruht auf den bereits weiter fortgeschrittenen Ergebnissen des Abstimmungsprozesses zum Stadtumbau in der Silberhöhe.

Die Umsetzung der in den Handlungsfeldern vorgeschlagenen Maßnahmen ist abhängig von der Bereitstellung der dafür erforderlichen finanziellen Mittel und von den in der Stadt gesetzten Prioritäten.

3.1 Stadtumbaukonzept Nördliche Innenstadt

Im Rahmen der Erstellung des SEKW Phase 1 im Jahr 2001 wurde innerhalb des Stadtgebietes von Halle für den Bereich der Nördlichen Innenstadt ein dringender Handlungsbedarf festgestellt. Es war ein überdurchschnittlich hoher Leerstand zu verzeichnen und es gab einen großen Bestand an brachliegenden Flächen, die städtebaulich neu geordnet werden müssen.

**Probleme: sehr hoher
Leerstand, Brachen**

Die Nördliche Innenstadt wurde deshalb als Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität eingestuft und vom Stadtrat als Fördergebiet für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen im Programm Stadtumbau Ost in der Stadt Halle beschlossen.

Die Nördliche Innenstadt ist ein vielgestaltiges Stadtgebiet, das vor allem durch seine gründerzeitliche Bebauung geprägt ist. Es beinhaltet alle städtischen Funktionen, wie Wohnen, Gewerbe, Kultur (Opernhaus, Händelhalle, Steintorvarietè, Museen), die Universität und andere Bildungseinrichtungen, Institute, Verwaltungen sowie öffentliche und halböffentliche Frei- und Erholungsräume (Stadtpark mit angrenzendem Stadtgottesacker, Botanischer Garten, Platz am Steintor, Salineinsel, Würfelwiese).

**geprägt von
gründerzeitlicher
Bebauung, Universität
und innerstädtischen
Funktionen**

Ursprünglich entsprach das Stadtumbaugebiet der Abgrenzung des Stadtviertels Nördliche Innenstadt. Es wird aber um den nördlichen Teil der Salineinsel erweitert.

Der östliche Bereich des nunmehr im Stadtumbaugebiet integrierten Teiles der Salineinsel ist aufgrund seiner Lage in der Saaleaue durch parkähnliche Freiflächen mit Freizeitangebot (Freibad und Schwimmhalle) sowie durch die Saline (Museum) geprägt.

Im westlichen Teil (Bereich Hafenstraße), der zum großen Teil mit dem ehemaligen historischen Hafenbetrieb zuzuordnenden alten Gewerbegebäuden bebaut ist, wurden in den letzten Jahren viele Nutzungen insbesondere auch im gewerblichen Bereich aufgegeben. Ein großer Teil dieser Bausubstanz ist nicht erhaltenswert. Hier bietet sich die Möglichkeit für eine tiefgreifende Umstrukturierung des Gebietes und eine Wohnqualitätsverbesserung im Bereich der Hafenstraße und Mansfelder Straße.

Die Probleme des Stadtumbaugebietes Nördliche Innenstadt liegen insbesondere in der verdichteten Baustruktur der gründerzeitlichen Wohnquartiere, in denen Grün fehlt und überdies akuter Mangel an PKW-Stellplätzen herrscht. Vorrangig in den gründerzeitlichen Hauptgeschäfts- und Erschließungsstraßen ist daher Leerstand von Wohnraum und Gewerbeeinheiten zu verzeichnen, der auch im Verkehrslärm seine Ursache hat.

Der Formulierung neuer, dem Standort entsprechender städtebaulicher Leitbilder wird in dem Stadtumbauprozess besondere Priorität eingeräumt. Dabei sind die vorhandenen Stadtstrukturen des Stadtumbaugebietes zu berücksichtigen.

Dieser Umbauprozess funktioniert nur im direkten Dialog zwischen den beteiligten Wohnraumanbietern auf kommunaler, genossenschaftlicher und

privater Seite, den Mietern, der Stadtverwaltung und den Versorgungsunternehmen.

Ausgangssituation

Demographische Entwicklung und Sozialstruktur

Die Einwohnerzahl des Stadtviertels Nördliche Innenstadt ist – wie in anderen von Altbauten geprägten Stadtvierteln – seit der Wende bis 1997 kontinuierlich und stark gesunken. Dies war durch den zu DDR-Zeiten entstandenen baulichen Verfall und Sanierungsrückstand durch jahrzehntelange Vernachlässigung verursacht. Hatte der Stadtteil 1992 noch 13.346 Einwohner, so waren es Ende 1997 nur noch 10.471 Einwohner (-22 %).

Seitdem steigt die Einwohnerzahl wieder an und hat 2005 (13.413 EW) den Stand von 1992 erreicht. Die Nördliche Innenstadt gehört damit zu den innerstädtischen Gebieten, die vor allem von der Binnenwanderung profitieren und sogar eine tendenziell positive Wanderungsbilanz mit Gebieten außerhalb der Stadt aufweisen. Dies hängt aufgrund der Präsenz der Universität auch mit der Bevorzugung als studentischer Wohnstandort zusammen. Daher profitierte die Nördliche Innenstadt in besonderem Maße von der Einführung des Studentenbonus (Erstwohnsitzkampagne) und der Zweitwohnsitzsteuer – ein meldestatistischer Einwohnergewinn.

Einwohnerstand von 1992 wieder erreicht

Baulich wurden die Einwohnerzuwächse ermöglicht durch das gestiegene Angebot an sanierten Wohnungen bzw. günstigen Mietpreislagen in teilsanierten Wohnungsbeständen.

Im Entwicklungstrend bis 2015 geht das Stadtumbaukonzept von einem weiteren leichten Einwohnergewinn bis 2015 auf ca. 14.539 EW aus (+8 %). Aufgrund einer relativ stabilen Alters- und Haushaltsstruktur ist auch eine Erhöhung der Wohnungsnachfrage in etwa diesem Umfang realistisch.

positive Einwohnerentwicklung setzt sich künftig fort

Die Nördliche Innenstadt hat an der beschleunigten Alterung in Halle nicht teilgenommen. Das Durchschnittsalter ist seit Anfang der 90er Jahre stabil und liegt inzwischen um 7 Jahre unter dem der Gesamtstadt (37 gegenüber 44 Jahre). Zwar ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen (Altersgruppe unter 20 Jahre) in etwas stärkerem Maße gesunken als in der Gesamtstadt (um 8 Prozentpunkte), doch dies wurde kompensiert durch einen starken Zuwachs bei den jungen Erwachsenen (20 bis unter 40 Jahre) um 9 Prozentpunkte.

stabile Altersstruktur in Halles Innenstadt

Die Nördliche Innenstadt bildet wie der gesamte Innenstadt- und Gründerzeitbereich den Stadtraum in Halle mit einem leicht rückläufigen Anteil von Älteren (ab 60 Jahre). Die baulich alte Stadtmitte ist in verstärktem Maße zum Wohnstandort von jungen Singles, Studenten, „young professionals“ und Haushaltsgründern ohne und mit (einem) Kind geworden. Dafür spricht auch die etwas unterdurchschnittliche Haushaltsgröße, die jedoch mittelfristig mindestens stabil bleiben wird – im Unterschied zu den sich rapide verkleinernden Haushalten in der Gesamtstadt, insbesondere in den Großwohnsiedlungen.

Wohnstandort für „neue Haushaltstypen“ und junge Familien

Die Sozialstruktur der Nördlichen Innenstadt ist im gesamtstädtischen Vergleich tendenziell durchschnittlich ausgeprägt. Der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung ist deutlich niedriger als der gesamtstädtische Wert (2004: 7,6 % gegenüber 10,0 %). Der Arbeitslosenanteil ist in den letzten Jahren auch in der Nördlichen Innenstadt gesunken. Der Anteil der Empfänger von Sozialhilfe (Hilfe zum

Lebensunterhalt, kurz HLU) und dessen Dynamik entspricht mit 6,7 % (2004) dem städtischen Durchschnitt.

Die Nördliche Innenstadt bildet – wie der gesamte Innenstadtbereich – einen Stadtraum relativer Konzentration der ausländischen Bevölkerung in Halle. Mit 7,2 % (= 934 Ausländer) liegt deren Anteil im Jahr 2004 deutlich über dem Schnitt der Gesamtstadt von 4 % (= 9487 Ausländer). Im Vergleich mit den Innenstädten westdeutscher Großstädte ist dies aber ein sehr niedriger Wert, der jedoch seit 1992 (1,6 % = 215 Ausländer) auf mehr als das Vierfache gestiegen ist. Studierende machen einen Anteil von 18 % an der ausländischen Bevölkerung Halles aus. Es ist sehr wahrscheinlich, dass sich diese ähnlich den deutschen Studenten im Innenstadtbereich konzentrieren, so dass die Integrationsproblematik hier als geringer einzuschätzen ist, als im zweiten Schwerpunktraum ausländischer Bevölkerung in Halle – der Neustadt.

Wohnungsbestand/Eigentumsverhältnisse

Im Jahr 2001 wurden in der Nördlichen Innenstadt 8.786 Wohnungen gezählt. 2005 waren es einer neuerlichen Erhebung zufolge 9.143 Wohnungen.

In der Nördlichen Innenstadt waren einer Erhebung des Fachbereichs Bauordnung und Denkmalschutz zufolge Ende 2005 rund 34 % aller, auch der gewerblich genutzten, Wohnungen saniert. Mitte 2003 umfasste dieser Anteil noch 25 %. Der Anteil der teilsanierten Wohnungen lag 2005 bei ca. 28 %. Unsanierte Wohneinheiten waren 2005 zu einem Anteil von 38 % vorhanden.

**Anteil unsanierter
Wohnungen mit 38 %
sehr hoch,
insbesondere in
Gründerzeit**

In den Jahren 2004 und 2005 hat sich die Zahl der sanierten Wohnungen insbesondere in den Plattenbauten in diesem Bereich erhöht. Saniert wurden 392 Wohnungen um den Botanischen Garten und 164 Wohnungen am Harz. Im Jahr 2006 wird mit der Sanierung weiterer 181 Wohnungen in Plattenbauten in der Nördlichen Innenstadt fortgesetzt.

Erheblichen Nachholbedarf gibt es dagegen bei der Sanierung der gründerzeitlichen Bausubstanz in dem Stadtumbaugebiet.

Im Unterschied zu den Großwohnsiedlungen mit einer vergleichsweise übersichtlichen Eigentümerstruktur hat man es in den innerstädtischen Bereichen mit einer Vielzahl privater Einzeleigentümer zu tun.

Tab. 3.1: Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen und sonstigen Eigentümer im Stadtumbaugebiet Stand: 31.12.2005

Gebiet	Nördliche Innenstadt WE absolut	Nördliche Innenstadt Anteil WE in %
HWG mbH	1.767 WE	19,3 %
WG Eisenbahn e. G.	212 WE	2,3 %
Bauverein f. Kleinwohnungen e. G.	24 WE	0,3 %
private u. sonstige Eigentümer	7.140 WE	78,1 %
Insgesamt	9.143 WE	100 %

(Quelle: FB 63 und Angaben der Wohnungsunternehmen)

Das kommunale Wohnungsunternehmen HWG ist der Eigentümer mit dem größten Wohnungsbestand in der Nördlichen Innenstadt. Außer den Plattenbauten gehören auch zahlreiche gründerzeitliche Gebäude in z. T.

**vier Fünftel des
Wohnungsbestandes
im Besitz privater u.
sonstiger Einzel-
eigentümer**

städtebaulich exponierten Lagen zu diesem Bestand. Ende 2005 waren 1.699 Wohnungen im Besitz der HWG, das ist rund ein Fünftel des Gesamtwohnungsbestandes. Die übergroße Mehrheit des Wohnungsbestandes (rund 79 %) ist im Besitz privater und sonstiger Einzeleigentümer.

Bisher ist es noch nicht gelungen, die privaten Eigentümer umfassend in den Stadtumbauprozess einzubinden. Beteiligt ist bisher vor allem der Interessenvertreter Haus & Grund. Unter anderem deshalb kommt der kommunalen Wohnungsgesellschaft HWG eine besondere Rolle beim Stadtumbau auch in diesem Stadtviertel zu.

Der Wohnungsneubau stellt nur einen geringen Anteil am Gesamtwohnungsbestand dar. Vereinzelt wurden Neubauten in die bestehenden gründerzeitlichen Blockstrukturen eingefügt. Größere Neubebauungen fanden im Bereich der Augustastraße/Dorotheenstraße, Augustastraße/ Charlottenstraße, Marthastrasse/Luckenstraße, Spitze und Bornknechtstraße/Hallorenring statt.

Leerstand

Im gesamten Stadtviertel standen im März 2001 von den 8.786 WE insgesamt 2.361 WE leer. Dies entsprach einer Leerstandsquote von ca. 27 %. Damit war der Leerstand höher als in der Gesamtstadt (Leerstandsquote 17,7 % am 31.03.2001). Anders als in den Großwohn-siedlungen, in denen der Leerstand infolge des Rückbauprogramms gesenkt werden konnte, ist der Leerstand in der Nördlichen Innenstadt geringfügig gestiegen. Einer Erhebung zum Jahresende 2005 zufolge stehen 2.497 Wohnungen, das sind 27,3 % des Bestandes, leer. Zum Vergleich: die Leerstandsquote in der Gesamtstadt betrug 2005 16,7 %.

sehr hohe
Leerstandsquote seit
den 80er Jahren, z. Z.
ca. 27 %

Der Leerstand betrifft in erster Linie unsanierten Wohnraum. Dieser befindet sich vorwiegend im „Friesenstraßenviertel“ (Magdeburger Straße/Berliner Straße/Volkmannstraße/Riebeckplatz) sowie in der „Klaustorvorstadt“ (Robert-Franz-Ring/Hallorenring/Herrenstraße). Leerstehende sanierte bzw. teilsanierte Wohnungen sind vorwiegend im „Friesenstraßenviertel“, auf der „Salineinsel“ sowie entlang stark frequentierter Straßen (Volkmann-, L.-Wucherer-, Magdeburger-, Bernburger-, Geiststraße und am Riebeckplatz) vorzufinden.

In den nächsten Jahren wird die Leerstandsproblematik im Wohnungsbestand durch den Leerstand im Bereich öffentlich genutzter Gebäude verschärft. Wichtige öffentliche Gebäude (zumeist

Leerstand Stadtbild
prägender öffentlicher
Gebäude wird
zunehmen

Einzeldenkmale) in oft Stadtbild prägender Lage stehen bereits leer (z. B. das ehemalige Gewerkschaftshaus am Steintor, die Steintorschule) oder werden in absehbarer Zeit von Ihren Nutzern aufgegeben (Landratsamt Saalkreis an der Straße der Opfer des Faschismus, die Hauptpost/Große Steinstraße).

Im Quartier um die August-Bebel-Straße stehen durch Umzug der Institute auf den Weinbergcampus verschiedene Gebäude der Martin-Luther-Universität leer. Der Standort der Medizinischen Fakultät der Martin-Luther-Universität – Universitätsklinik Magdeburger Straße - wird ebenfalls aufgegeben. Die Kliniken haben sich im Komplex Kröllwitz angesiedelt.

Gebäudeabbruch

Im Stadtentwicklungskonzept Wohnen Phase 1 (SEKW) aus dem Jahr 2001 wurde für den Altbaubestand der Stadt Halle bis 2010 ein Rückbaupotenzial von 8.000 Wohnungen angenommen. Das entsprach etwa der Hälfte des für 2010 prognostizierten Leerstandes im Altbaubereich.

Von den insgesamt bis 2005 über die Förderung Stadtumbau Ost rückgebauten 6.663 WE befanden sich 6.394 in den Stadtumbaugebieten mit Großwohnsiedlungen. Insgesamt 269 WE wurden in den beiden innerstädtischen Stadtumbaugebieten allein mit Fördermitteln rückgebaut, davon 33 WE in der Nördlichen Innenstadt. Im Zeitraum 2001 bis 2004 wurden Abrissgenehmigungen für 91 Wohnungen in der Nördlichen Innenstadt erteilt.

Im wesentlichen besteht das Interesse privater Eigentümer am Rückbauprozess nur bei bisher ungenutzten ruinösen Gebäuden, deren Sanierung derzeit nicht wirtschaftlich ist. Insgesamt muss bei der Diskussion von Rückbaupotenzialen in den Gründerzeitvierteln berücksichtigt werden, dass bei einer durchschnittlichen Wohnungsanzahl von 6 WE je Gründerzeitgebäude eine wesentliche Reduzierung der vorhandenen Wohnungen städtebaulich nur in Bereichen vertretbar ist, für die eine vollständige Neustrukturierung als sinnvoll und umsetzbar angesehen werden kann.

Das 2001 im Stadtentwicklungskonzept Wohnen Phase 1 für die Altbaubereiche genannte Abrissziel bis 2010 ist damit nicht nur nicht umsetzbar, es entspricht auch nicht mehr den Leitbildern für den Stadtumbau in den innerstädtischen Bereichen, wie sie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept definiert. Rückbauprinzip ist danach die Reduzierung des Wohnungsbestandes von außen nach innen, d. h. Priorität hat der Rückbau in den Randbereichen.

Im Innenstadtbereich findet Rückbau vor allem zur Stadtreparatur und zum Abbruch von Hinterhofgebäuden statt. Flächenhafter Abbruch zur Reduzierung des WE-Bestandes ist im innerstädtischen Bereich die Ausnahme. Vielmehr ist hier die Verbesserung des Wohnumfeldes die Begründung für den in der Regel punktuellen Gebäudeabriss in den Quartieren.

Der Abbruch von Hinterhofgebäuden wird in diesem Bereich zur Verminderung des Wohnungsbestandes beitragen, während für den im Stadtumbaugebiet vorherrschenden Gründerzeitbestand das Ziel in der Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Blockrandstrukturen besteht.

**Rückbauziel
Innenstadt:
Stadtreparatur und
Abbruch von
Hinterhofgebäuden**

Im Zusammenhang mit geplanten Abbrüchen sind die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes zu beachten.

Große Teile des Stadtumbaugebietes Nördliche Innenstadt sind z. B. als Denkmalbereiche ausgewiesen und in ihrer Struktur gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt geschützt. Dies sind die Bereiche

- Klaustorvorstadt,
- Neumarkt,
- Mühlwegviertel,
- Theaterviertel,
- Friedrichstraßenviertel,
- Steintorvorstadt.

Bei einem unvermeidlichen Abbruch ruinöser Gebäude in städtebaulich wertvollen Bereichen sind die entstehenden Baulücken in den Blockrändern grundsätzlich weiterhin Bauflächen nach § 34 BauGB. Allerdings widerspricht das städtebauliche Ziel einer Neubebauung der derzeitigen wirtschaftlichen Situation, so dass im Rahmen des Stadtumbau Richtlinien für die Herrichtung der brachgefallenen Flächen und gegebenenfalls für die temporäre öffentliche Nutzung entworfen werden müssen.

Für den Abbruch von Hinterhofgebäuden werden Potenziale vor allem in den Quartieren „Friedrichstraßenviertel“ (vor allem westlich der Ludwig-Wucherer-Straße), „Friesenstraßenviertel“ und „Mühlwegviertel“ (vor allem westlich der Geiststraße) gesehen.

Größere Rückbaupotenziale für Wohnungen beinhalten die Plattenbauwohnstandorte des Stadtumbaugebietes Nördliche Innenstadt, insbesondere die Zeilen- und Punkthochhausstandorte am Riebeckplatz.

Die Lösung des Wohnungsleerstandproblems in der Nördlichen Innenstadt lässt sich aber über den Weg des Gebäudeabbruches allein nicht beheben. Ein wichtiger Ansatzpunkt zur dauerhaften Senkung des Leerstandes liegt in der Sanierung und der verstärkten Eigentumsbildung im Bestand. Dabei wird die Notwendigkeit eines Altbaumanagements zunehmend deutlicher. Über das Altbaumanagement sollen z. B. Kaufinteressenten beim Erwerb und der Sanierung unsanierter Häuser in Gründerzeitquartieren unterstützt und begleitet werden.

**dauerhafte
Leerstandssenkung
nur mittels Sanierung
und Eigentumsbildung**

In den Plattenbaubereichen gilt es, attraktive Grundriss- und Gestaltungskonzepte zu entwickeln. Dazu gehören auch Angebote für barrierefreies und altengerechtes Wohnen sowie die Bereitstellung wohnungsnaher Stellplätze, wobei die Stadtverwaltung die Eigentümer im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützt.

Probleme, Potenziale und Chancen

Das große Problem der Nördlichen Innenstadt ist der hohe Leerstand im Wohnungsbestand, dem mit den Mitteln des Stadtumbaus bisher nicht wirkungsvoll begegnet werden konnte, wie die Zahlen belegen. Dieser Leerstand manifestiert sich insbesondere an den Hauptverkehrsstraßen.

Hinzu kommt der Leerstand öffentlicher Gebäude (zumeist Einzeldenkmale) in oft stadtbildprägender Lage und der absehbare Leerstand von Universitätsgebäuden, die alles in allem ein großes Umstrukturierungs- und Nachnutzungspotenzial darstellen.

In den dicht bebauten Gründerzeitquartieren fehlen in vielen Blockinnenbereichen wohnungsbezogene Freiräume.

Aufgrund fehlender Wegebeziehungen kommt es zu räumlichen Isolationen einzelner Stadtquartiere und Grünbereiche. Im Bereich der Klaustorvorstadt besteht am östlichen Saaleufer kein uferbegleitender Weg, insbesondere fehlen Querungsmöglichkeiten der Saale und ihrer Nebenarme zur Salineinsel bis zum Bereich Sophienhafen.

Im „Mühlwegviertel“ bildet die Justizvollzugsanstalt am Kirchtor einen großflächigen, nicht öffentlichen Stadtbereich.

**viele Probleme, aber
auch große Potenziale**

Ungeachtet dieser Defizite deutet der unverminderte Einwohnerzuwachs aber auch auf die vorhandene Attraktivität des Stadtumbaugebietes Nördliche Innenstadt hin. Die Nördliche Innenstadt wird als Wohnstandort trotz der o. g. Probleme bis auf einzelne kritische Bereiche (Hauptverkehrsstraßen, Bahnhofsnähe) gut angenommen. Die direkte Nähe zum Stadtzentrum, der relativ hohe Sanierungsgrad der Gebäude und die Grünbereiche entlang der Saale tragen dazu bei.

Wichtig ist es, den Stadtumbauprozess zu nutzen, um die bestehenden Mängel und Probleme anzugehen und zu beseitigen und die Wohnquartiere aufzuwerten. Dazu gehört insbesondere, für die aufgegebenen Universitätsgebäude neue Nutzungen zu finden.

Beim Rückbau von Gebäuden ist mit der Nachnutzung des Grundstücks eine Qualitätsverbesserung des bleibenden Bestandes anzustreben, sei es durch die Neubebauung mit verbesserten Grundrissen oder, sollte eine Neubebauung nicht das städtebauliche Ziel sein, die Nachnutzung der entstehenden Freiflächen durch Stellplätze in verträglicher Form oder die Schaffung neuer Grün- und Freizeitbereiche.

Soziale Infrastruktur

In der Nördlichen Innenstadt gibt es wichtige öffentliche Einrichtungen. Dazu gehören Institute der Martin-Luther-Universität, die Hochschule für Kunst und Design und weitere freie Institute (z. B. Deutsche Akademie der Naturforscher „Leopoldina“), Krankenhäuser, Verwaltungen der Kommune und des Saalkreises, Theater und andere kulturelle Einrichtungen. Diese Angebote ziehen insbesondere jüngere Bevölkerungsteile an, was sich in der Altersstruktur der Bevölkerung dieses Stadtviertels niederschlägt.

**sehr hohe
Konzentration
öffentlicher
Einrichtungen und
sozialer Infrastruktur
mit großem
Einzugsbereich**

Das Stadtumbaugebiet ist mit mehreren Grundschulen, einer Sekundarschule, einer Integrativen Gesamtschule und einem Gymnasium sowie mit Berufsschulen ausgestattet, die laut derzeitigem Stand der Schulentwicklungsplanung auch längerfristig Bestand haben werden.

Die im Gebiet vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtungen sind sehr gut ausgelastet. Die Nachfrage ist in diesem Bereich sogar größer als das Angebot, so dass im Gebiet nach neuen Standorten bzw. Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Kindereinrichtungen gesucht wird.

Das Angebot an Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen in dem Stadtumbaugebiet orientiert sich hauptsächlich am allgemeinen Grundbedarf der Bevölkerung. Wichtige Versorgungszentren sind der obere Teil der Leipziger Straße zwischen Hansering und Riebeckplatz, die Geiststraße, das Reileck/Bernburger Straße und das Steintor/Große Steinstraße mit einem dichteren Geschäftsbesatz.

Technische Infrastruktur

Im Gegensatz zu der in den von Einwohnerverlust und Wohnungsrückbau geprägten Stadtumbaugebieten notwendigen Anpassung der technischen Infrastruktur bestehen die durch den Stadtumbau hervorgerufenen Aufgaben in der nördlichen Innenstadt zum einen in der Überprüfung des bestehenden Netzes auf den mit den angestrebten neuen Nutzungen einhergehenden Bedarf. Zum anderen steht nach wie vor die teilweise dringend erforderliche Sanierung des Bestandes an.

Trotz umfangreicher Investitionen der vergangenen Jahre in die Instandhaltung der Versorgungsleitungen sind nach wie vor einige Bereiche der Infrastruktur veraltet und erneuerungsbedürftig. Bei künftigen Instandsetzungsarbeiten sollen die Zielstellungen des Stadtumbaukonzeptes entsprechende Berücksichtigung finden.

|

Verkehr

Das Gebiet ist insgesamt verkehrstechnisch für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen.

Die Wohnqualität des Stadtumbaugebietes leidet allerdings unter den vorhandenen Problemen sowohl des ruhenden wie auch des fließenden Verkehrs. Durch den schlechten Zustand vieler Straßen und das hohe Verkehrsaufkommen an den Hauptverkehrsstraßen, wie z. B. der Ludwig-Wucherer-Straße und insbesondere der Volkmannstraße, gibt es hohe Immissionsbelastungen. Der Wohnungsleerstand ist an solchen Straßen besonders hoch.

**schlechter Zustand
und Überlastung vieler
Straßenräume
beeinträchtigen
Wohnqualität**

Das unzureichende Parkraumangebot, der Parksuchverkehr und die ungeordnete Nutzung von Brachflächen zu Parkzwecken sind weitere negative Begleiterscheinungen.

Hinzu kommen funktionale Defizite in den einzelnen Quartieren, die sich in Form schlechter Gehweg- und Fahrbahnbeläge bzw. im Fehlen von Straßenbegleitgrün äußern.

An den vom Kfz-Verkehr stark frequentierten Straßen und Plätzen sind oft keine ausreichenden Quermöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer vorhanden. Dadurch wird die Barrierewirkung der städtischen Hauptstraßen noch verstärkt.

Leitbilder, Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus

Leitbild

Nach den Annahmen des Stadtumbaukonzeptes könnten im Jahr 2015 rund 14.500 Einwohner in der Nördlichen Innenstadt leben, das bedeutet einen Zuwachs von weiteren 1.000 Einwohnern gegenüber 2005.

Dazu müssen einerseits die Funktion des Stadtviertels als Wohn-, Kultur-, Wissenschafts-, Bildungs- und Forschungsstandort gestärkt werden, um das Image des Standortes weiter aufzuwerten und andererseits die vorhandenen Achsen Leipziger Straße, Große Steinstraße, Geiststraße und Mansfelder Straße als verlängerte Infrastrukturachsen der Altstadt im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung revitalisiert werden.

**Stärkung des Wohn-,
Kultur-, Wissen-
schafts- und Bildungs-
standortes**

Wohnen

Die Grundprinzipien der Neuordnung bestehen in der Verbesserung des Bauzustandes und in der Begrenzung des Leerstandes sowohl beim Wohnen wie auch den öffentlichen Gebäuden, z. B. den Universitätsgebäuden, deren Nutzung durch den Wegzug zum Weinbergcampus und zum Klinikzentrum Kröllwitz aufgegeben wird.

Die gründerzeitlichen Blockstrukturen sollen erhalten bleiben. Eine Verdichtung z. B. durch Wohnungsteilungen soll vermieden, Hinterhöfe zur Schaffung wohnungsbezogener Freiräume sollen entkernt werden, wenn dies städtebaulich geboten ist.

**Erhalt
gründerzeitlicher
Blockstrukturen**

Im Bereich Hafenstraße/Sophienhafen soll an Stelle der vorhandenen Industriebrachen hochwertiges Wohnen in aufgelockerten Strukturen sowie Freizeit- und Erholung („Marina“) entwickelt werden.

**Entwicklung im
Bereich
Sophienhafen**

Die Bereiche Volkmannstraße, die Universitätsklinik Magdeburger Straße sowie der sich westlich davon anschließende Bereich sollen bei Beibehaltung der vorhandenen Strukturen umgenutzt werden.

Versorgung

Eine weitere Belebung der gründerzeitlichen Geschäftsstraßen (u. a. oberer Teil der Leipziger Straße, Große Steinstraße, Geiststraße) wird durch Rückkopplungseffekte infolge der Entwicklung exponierter Standorte wie der Umgestaltung des Riebeckplatzes und des Platzes am Steintor oder durch die Inbetriebnahme des Multimediazentrums sowie durch Aufwertungsmaßnahmen und die weitere Sanierung des Wohnungsbestandes im Gebiet erwartet.

**Rückkopplungseffekte
von Großinvestitionen:
Riebeckplatz,
Multimediazentrum**

Wohnumfeld/Grünvernetzung

Des Weiteren soll dem Leitbild „Stadt am Fluss“ entsprochen werden. Durch vorhandene und zusätzlich geplante Brücken (z. B. im Bereich Klostervorstadt), ist eine direkte Verbindung zu den westlich der Saale gelegenen öffentlichen Grünbereichen möglich.

**Umsetzung Leitbild
„Stadt am Fluss“**

Die bestehenden Grünbereiche und Parkflächen sollen erhalten und in die stadtteilübergreifenden Grünvernetzungen einbezogen werden. Neue Wegeverbindungen, z. B. durch das Gelände der Uni-Kliniken und durch den Bereich des Landwirtschaftlichen Institutes von der Emil-Abderhalden-Straße zur Luisenstraße, sind zu schaffen. Saaleinsel und Saaleufer sind in die landschaftsgestalterischen Maßnahmen einzubeziehen und für die Bevölkerung weiter zu öffnen.

Die temporäre Begrünung von Baulücken ermöglicht außerdem die Entwicklung neuer, individuell gestalteter Lebensräume, z. B. als Spiel-, Sport- oder Gartenfläche. Auf der Grundlage von Gestattungsverträgen können sowohl einzelne interessierte Bürger als auch Vereine, Schulen und Kindergärten die Möglichkeit bekommen, brachliegende Grundstücke als Zwischennutzer zu gestalten. Neben einer möglichen Förderung der Grundstücksherrichtung ist ein denkbares kommunales Steuerinstrument hierbei die Grundsteuer, die sich für Eigentümer, die ihr unbebautes Grundstück temporär zur Verfügung stellen, verringern könnte.

**temporäre Begrünung
von Baulücken**

Ruhender Verkehr

Die Situation des ruhenden Verkehrs soll entspannt werden. Ein Schwerpunkt ist die Schaffung von Quartiersgaragen.

Handlungsbedarf und Handlungsziele

Handlungsbedarf ergibt sich vor allem aus dem unvermindert hohen Leerstand, dem relativ geringen Sanierungsstand, der Notwendigkeit zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der wachsenden Zahl leer stehender ehemals öffentlicher Gebäude.

Als wichtige Einzelziele zur Bewältigung der genannten Probleme in der Nördlichen Innenstadt sind u. a. zu nennen:

Leerstandsreduzierung/Sanierung

- Umstrukturierung des Bereiches Volkmannstraße, Flächenfreihaltung für gewerbliche Nutzungen im Bereich Jahnstraße/Krausenstraße/ Volkmannstraße.
- Intensivere Beteiligung und Einbeziehung privater Einzeleigentümer in den Stadtumbauprozess.
- Unterstützung von Selbstnutzerprojekten und anderer Initiativen zur Bildung von Wohneigentum im Bestand.

Wohnumfeldverbesserung

- Fertigstellung der Umgestaltung des Riebeckplatzes.
- Anbindung der Salineinsel und ihres Wegesystems an die nördliche Innenstadt durch Neubau einer Brücke in Verlängerung der Franz-Schubert-Straße und Anlage einer Freitreppe und eines Bootsanlegeplatzes im Bereich „An der Hulbe“.
- Öffnung der Saaleuferbereiche, Schaffung von Wegeverbindungen (inklusive notwendiger Fußgängerbrücken) entlang der Uferbereiche und auf der Salineinsel.
- Verbesserung der Parkraumsituation.
- Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion der gründerzeitlichen Hauptgeschäftsstraßen Geiststraße, Große Steinstraße und Leipziger Straße

Nachnutzung ehemals öffentlich genutzter Gebäude und Flächen

- Umstrukturierung der Fläche der Landwirtschaftlichen Fakultät zwischen Emil-Abderhalden-Straße und Luisenstraße.
- Umgestaltung des Komplexes der Universitätsklinik an der Magdeburger Straße einschließlich des westlich angrenzenden Bereiches.

Sonstige Ziele

- Unterstützung von Stadthaus-Projekten in Baulücken und auf innerstädtischen Brachflächen

Handlungsfelder

Die einzelnen Quartiere in dem Stadtumbaugebiet weisen unterschiedliche Probleme auf. Deshalb wurde eine Unterteilung des Gebietes in Erhaltungsbereiche sowie in Umstrukturierungsbereiche mit und ohne Priorität vorgenommen. Ausgehend von den unterschiedlichen Problemen gibt es auch unterschiedliche Lösungsansätze für die Quartiere innerhalb des Stadtumbaugebietes. Im Stadtumbaugebiet Nördliche Innenstadt wurden aus diesem Grund insgesamt 14 Handlungsfelder abgegrenzt.

<p>Handlungsfeld 1 Hafenstraße</p>	<p>Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> Umstrukturierung zum modernen, aufgelockerten grünen Wohngebiet <u>Strategie:</u> Rückbau der industriell geprägten Bebauung zu Gunsten von alternativen städtischen Wohnformen <u>Handlungspriorität:</u> hoch</p>
<p>Handlungsfeld 2 Bereich nördlich des Sophienhafens</p>	<p>Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> Städtebauliche Qualifizierung zum wichtigsten Wassertourismusstandort in Halle; Neudefinition der öffentlichen Grünräume, neue Wohnformen <u>Strategie:</u> Rückbau der industriell geprägten Hallenbebauung; intensive Nutzung für Wassertourismus von überregionaler Bedeutung mit begleitenden Funktionen (Beherbergung, Dienstleistung, Gastronomie) <u>Handlungspriorität:</u> hoch</p>
<p>Handlungsfeld 3 Salineinsel</p>	<p>Erhaltungsbereich <u>Ziel:</u> Erhalt und Aufwertung des Museumsstandortes und der Nutzung für Freizeit und Erholung im Grünbereich (Freibad, Schwimmhalle) <u>Strategie:</u> Sanierung der denkmalgeschützten Bebauung und Zuführung geeigneter Nutzungen für den Leerstand; Abrundung der Bebauung an der Mansfelder Straße; Neustrukturierung des Grünbereiches mit Sichtachsen auf die Saale zur Erhöhung der Attraktivität; Neuordnung des ruhenden Verkehrs <u>Handlungspriorität:</u> hoch</p>
<p>Handlungsfeld 4 südwestliche Mansfelder Straße/Holzplatz</p>	<p>Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> Geschäfts- und Dienstleistungsbereich mit Aufenthaltsqualität, Funktionsmischung <u>Strategie:</u> in Abstimmung mit dem Eigentümer Neuordnung des Bereiches des Warenhauses, gegebenenfalls Errichtung eines Parkhauses, Neustrukturierung und Schaffung alternativer Geschäfts- und Dienstleistungsangebote für das Hauptgebäude des Warenhauses, Umgestaltung des Holzplatzes zu einem Bereich für Freizeit und Erholung <u>Handlungspriorität:</u> mittel, Fördermittel für Abbruch und Aufwertung</p>
<p>Handlungsfeld 5 Spitze</p>	<p>Erhaltungsbereich/Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> Profilierung des Standortes zu einem attraktiven Zentrum für Kultur, Wissenschaft/Bildung und Wirtschaft (Stadtwerke) <u>Strategie:</u> Bebauung der altstadtnahen Brache, bauliche Ergänzung des „Kellnerblocks“ und des südöstlichen Baublocks des Baugebietes, Straßenraumaufwertung des Hallorenringes durch Baumpflanzungen, Gestaltung des öffentlichen Raumes um das Multimediazentrum (MMZ) – Öffnung zur Saale <u>Handlungspriorität:</u> sehr hoch</p>
<p>Handlungsfeld 6 Klaustorvorstadt</p>	<p>Erhaltungsbereich/Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> Stärkung des attraktiven Wohnstandortes, Verbesserung</p>

	<p>der Öffnung zur Saale und Würfelwiese, Verbindung zwischen Altstadt und Saline durch eine Fußgängerbrücke über die Saale; Aufwertung der Mansfelder Straße, Beseitigung der innerstädtischen Brache an der Mansfelder Straße und Schaffung neuer alternativer Wohnformen in den historischen Baustrukturen bei Erhalt der Einzeldenkmale, Aufwertung des Straßenraumes, Beseitigung der Probleme beim ruhenden Verkehr, Vernetzung der Fußwege- und Radwegverbindung zwischen Saline und Würfelwiese über und entlang der Saale <u>Handlungspriorität:</u> hoch</p>
<p>Handlungsfeld 7 Neuwerk</p>	<p>Erhaltungsbereich <u>Ziel:</u> Entwicklung und Stärkung des Standortes für Wissenschaft und Kultur, für die Hochschule für Kunst und Design und die Martin-Luther-Universität (Botanischer Garten) bei Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen, insbesondere der großzügigen Grünbereiche ; Aufwertung des Straßenraumes <u>Handlungspriorität:</u> mittel</p>
<p>Handlungsfeld 8 Mühlwegviertel</p>	<p>Erhaltungsbereich <u>Ziel:</u> Stärkung des Bereiches durch Erhöhung der Wohnattraktivität, Schaffung von Aufenthaltsqualität in den Höfen, Wiederbelebung der Geschäftsstraßen Geiststraße und Bernburger Straße <u>Strategie:</u> Erhalt der gründerzeitlichen Blockrandstruktur, Sanierung der Wohngebäude, Abbruch von Hinter- und Nebengebäuden, Entkernung zu Gunsten von Grün; Schaffung von PKW-Stellplätzen für Bewohner und Gewerbetreibende insbesondere an der Geiststraße und der Bernburger Straße <u>Handlungspriorität:</u> mittel</p>
<p>Handlungsfeld 9 Friedrichstraßenviertel</p>	<p>Erhaltungsbereich /Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> Entwicklung und Stärkung des Wissenschafts- und Kulturstandortes und Verbesserung des Wohnumfeldes für die benachbarte Wohnbebauung einschließlich Schaffung eines Kinderspielplatzes sowie Aufwertung der öffentlichen Räume <u>Strategie:</u> Erhalt der gründerzeitlichen Blockrandstruktur, Förderung des Abbruchs von Hinter- und Nebengebäuden - Entkernung zu Gunsten von Grün; Schaffung von PKW-Stellplätzen für Bewohner und Gewerbetreibende insbesondere an den Hauptverkehrsstraßen Ludwig-Wucherer-Straße, Geiststraße und Bernburger Straße und für die im Gebiet vorhandenen Kultureinrichtungen (Opernhaus, Thaliatheater, Steintorvarietè). Neuordnung des Bereiches des ehemaligen landwirtschaftlichen Institutes der Martin-Luther-Universität in der Emil-Abderhalden-Straße bei Erhalt der Denkmale – Umwandlung zu neuen Wohnformen <u>Handlungspriorität:</u> mittel bis hoch</p>

<p><i>Handlungsfeld 10</i> Am Steintor</p>	<p><u>Ziel:</u> Revitalisierung des Platzbereiches zum attraktiven Nahversorgungszentrum <u>Strategie:</u> Neuregelung der Verkehrsführung (auch der des öffentlichen Personennahverkehrs), Schaffung von Standorten für den ruhenden Verkehr, Neugestaltung des Grünbereiches, Gestaltung der Verkehrsrestfläche <u>Handlungspriorität:</u> hoch</p>
--	---

<p>Handlungsfeld 11 Universitätsklinik Magdeburger Straße</p>	<p><i>Erhaltungsbereich/Umstrukturierungsbereich</i> <u>Ziel:</u> Umgestaltung des Komplexes der Universitätsklinik und des westlich angrenzenden Bereiches; neue Nutzungen bei Erhalt des Bestandes an Einzeldenkmalen, Stärkung des vorhandenen Grüns und Vernetzung mit den benachbarten öffentlichen Grünräumen am Steintor und denen des Stadtparks/Stadtgottesackers <u>Handlungspriorität:</u> hoch</p>
<p>Handlungsfeld 12 Volkmannstraße/Forsterstraße</p>	<p><i>Erhaltungsbereich /Umstrukturierungsbereich</i> <u>Ziel:</u> Stärkung des Wohnbereiches Forsterstraße durch Wohnumfeldverbesserung sowie Erhalt der gewerblichen Nutzungen im Bereich Jahnstraße/Krausenstraße/Volkmannstraße <u>Strategie:</u> Erhalt der gründerzeitlichen Blockrandstruktur, Förderung des Abbruchs von Hinter- und Nebengebäuden, Entkernung zu Gunsten von Grün und Stellplätzen, Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Pflanzen von Straßenbäumen, initiiert durch die kommunale Wohnungsgesellschaft HWG mbH Abbruch der Straßen begleitenden Bebauung Volkmannstraße und der Hofbebauung zu Gunsten von Grün und Quartiersgaragen, Erhalt von Raumkanten mit Bäumen und Mauern, um einen Dominoeffekt (Belastung der dahinter liegenden Bebauung) zu vermeiden, Förderung des Abbruchs und der Aufwertung, Neuordnung des Verkehrssystems im Quartier <u>Handlungspriorität:</u> sehr hoch</p>
<p>Handlungsfeld 13 Charlottenstraße</p>	<p><i>Erhaltungsbereich/Umstrukturierungsbereich</i> <u>Ziel:</u> Aufwertung und Ausbau des zentrumsnahen Wohnstandortes <u>Strategie:</u> Beseitigung der innerstädtischen Brache, Schaffung von neuen Wohnformen/Stadthäusern, übergangsweise gartenähnliche Freiraumgestaltung (Projekt der Internationalen Bauausstellung (IBA)) <u>Handlungspriorität:</u> hoch</p>
<p><i>Handlungsfeld 14</i> südliche Magdeburger Straße/ Riebeckplatz</p>	<p><i>Umstrukturierungsbereich</i> <u>Ziel:</u> Wiederherstellung des Riebeckplatzes als attraktiven Stadeingang von Halle, Umnutzung zum Dienstleistungs- und Gewerbestandort, Neudefinition der öffentlichen Räume. Entwicklung als dezidiertes Nachverdichtungsplatz. <u>Strategie:</u> Teilabbrüche der vorhandenen Wohnbebauung, Neustrukturierung, Schaffung von Kultur- und Aufenthaltsfunktionen, Weiterentwicklung des Zielgedankens einer Neubebauung des Stadeingangplatzes <u>Handlungspriorität:</u> sehr hoch, Förderung als Projekt der Internationalen Bauausstellung (IBA)</p>

3.2 Stadtumbaukonzept Südliche Innenstadt

Innerhalb des Stadtgebietes in Halle wurde für die Stadtviertel Südliche Innenstadt und Lutherplatz/Thüringer Bahnhof im Rahmen der Erstellung des SEKW Phase 1 ein dringender Handlungsbedarf festgestellt. Es war ein überdurchschnittlich hoher Leerstand und ein großer Bestand an Altindustrieflächen und Gewerbebrachen zu verzeichnen. Diese müssen städtebaulich neu geordnet und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

**Probleme:
Industriebrachen, sehr
hoher Leerstand,**

Die Südliche Innenstadt wurde mit Lutherplatz/Thüringer Bahnhof deshalb als Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität eingestuft und vom Stadtrat als Fördergebiet für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen im Programm Stadtumbau Ost in der Stadt Halle beschlossen (im folgenden Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt genannt).

Der Formulierung neuer, dem Standort entsprechender städtebaulicher Leitbilder wird in dem Stadtumbauprozess besondere Priorität eingeräumt. Dabei sind die vorhandenen Stadtstrukturen des Stadtumbaugebietes zu berücksichtigen.

Ausgangssituation

Demographische Entwicklung und Sozialstruktur

Das Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt setzt sich aus den beiden Stadtvierteln Südliche Innenstadt und Lutherplatz/Thüringer Bahnhof zusammen. Die Struktur des Gebietes ist nicht nur baulich, sondern auch demographisch sehr heterogen.

Ende 2005 lebten in dem Stadtumbaugebiet 27.389 Einwohner, davon 19.211 Einwohner im Stadtviertel Südliche Innenstadt und 8.178 Einwohner im Stadtviertel Lutherplatz/Thüringer Bahnhof.

Die Einwohnerzahl der Südlichen Innenstadt ist – wie in anderen von Altbauten geprägten Stadtvierteln – seit der Wende bis 1996/97 deutlich gesunken (-14 % von 1992 bis 1996). Etwas modifiziert stellt sich diese Entwicklung für das Stadtviertel Lutherplatz/Thüringer Bahnhof dar, das nach einem Einwohnerrückgang bis 1996/97 und leichtem Zuwachs in den Folgejahren in einer zweiten Schrumpfungswelle im Jahr 2002 sein Einwohnertief erreichte (-15 % 2002 zu 1992). Generell ist Ursache der in DDR-Zeiten entstandene Gebäudeverfall und Sanierungsrückstand durch jahrzehntelange Vernachlässigung. Im Trend steigt die Einwohnerzahl seitdem wieder, jedoch nicht kontinuierlich und nicht so stark wie im Stadtumbaugebiet Nördliche Innenstadt. Das Stadtumbaugebiet hat den Einwohnerstand von 1994 wieder erreicht.

**Einwohnerstand von
1994 wieder erreicht**

Beide Stadtviertel gehören zum Innenstadtraum Halles, der insbesondere von der Binnenwanderung seit Ende der 90er Jahre profitieren konnte und in den letzten drei Jahren eine positive Wanderungsbilanz mit Gebieten außerhalb der Stadt hatte. Dies hängt insbesondere auch mit der Bevorzugung als studentischer Wohnstandort zusammen. Das Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt profitierte von der Einführung des Studentenbonus (Erstwohnsitzkampagne) und der Zweitwohnsitzsteuer – ein rein meldetechnischer Einwohnergewinn.

Im Entwicklungstrend bis 2015 mussten die zwei bis drei Jahre zurückliegenden Annahmen modifiziert werden. Der Trend für das

Stadtviertel Südliche Innenstadt hat sich geändert. Statt moderatem Wachstum ist eine Konsolidierung der Bevölkerungszahl auf dem gegenwärtigen Stand wahrscheinlich. Dagegen kann das Stadtviertel Lutherplatz/Thüringer Bahnhof leicht wachsen und nicht wie bisher erwartet schrumpfen. Für das Stadtumbaugebiet insgesamt ist bis 2015 von einer konstanten Bevölkerungsentwicklung auf ca. 27.900 EW auszugehen (+2 %). Aufgrund einer relativ stabilen Alters- und Haushaltsstruktur ist auch eine stabile Wohnungsnachfrage zu erwarten.

Konsolidierung der Einwohnerzahl künftig erwartet

Wie der gesamte Innenstadtraum, so hat auch das Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt nicht am Alterungsprozess der Gesamtstadt teilgenommen. In beiden Stadtvierteln ist das Durchschnittsalter seit 1993 konstant geblieben und liegt in der Südlichen Innenstadt um 6 Jahre unter dem der Gesamtstadt und in Lutherplatz/Thüringer Bahnhof auf dem Niveau der Gesamtstadt (44 Jahre). Die Strukturveränderungen sind im Detail jedoch unterschiedlich. Im Stadtviertel Südliche Innenstadt ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen (bis 19 Jahre) ähnlich wie in der Gesamtstadt stark gesunken. Kompensiert wurde dies durch eine starke Zunahme des Anteils junger Erwachsener um 6 Prozentpunkte im Viertel Südliche Innenstadt auf 40 %. Keine Veränderung gab es bei den Altersgruppen 40 bis 59 Jahre und ab 60 Jahre. Im Unterschied dazu hat sich die Altersstruktur des Stadtviertels Lutherplatz/ Thüringer Bahnhof seit 1993 kaum geändert – ein seltener Fall in Halle. Für das Stadtviertel Südliche Innenstadt gilt in besonderem Maße, dass es zum Wohnstandort von jungen Singles, Studenten, „young professionals“ und Haushaltsgründern ohne und mit (einem) Kind geworden ist. Die Haushaltsstrukturen im gesamten Umbaugebiet sind daher stabil.

stabile Altersstruktur in Halles Innenstadt

Wohnstandort für „neue Haushaltstypen“ und junge Familien

Soziale Problemlagen sind im Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt am stärksten ausgeprägt im Kontext der innerstädtischen Altbaugemeinden. Der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung entspricht zwar dem gesamtstädtischen Durchschnitt und ist von 1999 bis 2004 stabil geblieben – im Unterschied zu den Großwohnsiedlungen. In beiden Stadtvierteln des Umbaugebietes gibt es jedoch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Sozialhilfebeziehern (HLU) und eine deutliche Zunahme in den letzten Jahren. Insbesondere das Stadtviertel Südliche Innenstadt markiert die Problemspitze aller Altbaustadtviertel mit einem Anteil der HLU-Empfänger von 9,4 % im Jahr 2004 (2,4 Prozentpunkte über Gesamtstadt).

gemessen an Altbaugemeinden starke Ausprägung sozialer Problemlagen

Im Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt lebten im Jahr 2004 1.463 Ausländer, das sind 15,4 % der ausländischen Bevölkerung der Stadt Halle. Mit 5,3 % ist der Bevölkerungsanteil der Ausländer im Stadtumbaugebiet leicht überdurchschnittlich, wenn auch insgesamt sehr niedrig. Die Steigerung ist gegenüber 1992 (1,3 %, 376 Personen) dennoch beachtlich. Ähnlich wie in der Nördlichen Innenstadt ist es wahrscheinlich, dass sich ausländische Studierende – ein knappes Fünftel aller Ausländer in Halle – im Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt konzentrieren und damit den Wohnpräferenzen der Studierenden insgesamt folgen. Die Integrationsproblematik ist im Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt insgesamt eher als gering einzuschätzen. Zusammenfassend ist charakteristisch, dass das Stadtviertel Südliche Innenstadt als Teilraum des Umbaugebietes bezüglich der Ausprägung der sozialen Indikatoren eine Zwischenstellung zwischen den Altbaustadtvierteln und den Großwohnsiedlungen in der Stadt Halle einnimmt.

Wohnungsbestand/Eigentumsverhältnisse

Im Jahr 2001 wurden in dem Stadtumbaugebiet insgesamt 18.498 Wohnungen gezählt. Zum Jahresende 2005 waren es einer Erhebung zufolge 18.620 Wohnungen, davon im Stadtviertel Südliche Innenstadt des Stadtumbaugebietes 12.926 Wohnungen und im Stadtviertel Lutherplatz/Thüringer Bahnhof 5.694 Wohnungen.

Im Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt waren einer Erhebung des Fachbereichs Bauordnung und Denkmalschutz zufolge Ende 2005 rund 55 % der Wohnungen saniert. Mitte 2003 umfasste dieser Anteil noch rund 44 %. Der Anteil der teilsanierten Wohnungen lag 2005 bei ca. 13 %. Unsanierte Wohneinheiten waren 2005 zu einem Anteil von 32 % vorhanden.

Polarisierung: über die Hälfte der Wohnungen vollsaniert, aber auch 1/3 unsaniert

Die wenigen Plattenbaustandorte des Stadtumbaugebietes befinden sich im Eigentum verschiedener Wohnungsunternehmen. Dadurch ist der Abstimmungsbedarf bei angestrebten Strukturveränderungen sehr hoch, da die Zielstellungen der einzelnen Unternehmen unterschiedlich sind. Größere und zum Teil zusammenhängende Eigentumsbestände in den Gründerzeitvierteln haben die kommunale Wohnungsgesellschaft HWG mbH und der Bauverein für Kleinwohnungen e. G.

Tab. 3.2: Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen und sonstigen Eigentümer (Stand: 31.12.2005)

Gebiet	Stadtviertel Südliche Innenstadt	Stadtviertel Lutherplatz Thüringer Bahnhof	Stadtumbaugebiet gesamt
HWG mbH	2.398 WE (18,5 %)	1.104 WE (19,4 %)	3.502 WE (18,8 %)
Bauverein für Kleinwohnungen e. G.	830 WE (6,4 %)	1.416 WE (24,9 %)	2.246 WE (12,1 %)
Hallesche WG "Freiheit" e. G.	179 WE (1,4 %)	264 WE (4,6 %)	443 WE (2,4 %)
WG "Frohe Zukunft" e. G.	336 WE (2,6 %)	-	336 WE (1,8 %)
WG „Eisenbahn“ e. G.	319 WE (2,5 %)	-	319 WE (1,7 %)
private u. sonstige Eigentümer	8.864 WE (68,6 %)	2.910 WE (51,1%)	11.774 WE (63,2 %)
Insgesamt	12.926 WE (100 %)	5.694 WE (100 %)	18.620 WE (100 %)

Die Altbausubstanz in den Gründerzeitvierteln ist auf zahlreiche Einzeleigentümer, davon insbesondere bei unsanierten Beständen ein hoher Anteil an großen Erbengemeinschaften, verteilt. Dies erschwert die Abstimmung der Umbaukonzepte und die Steuerung des Umbauprozesses, da durch Leerstand bedingte wirtschaftliche Verluste der Einzeleigentümer nicht durch Abbruch gelenkt werden können. Ebenso spielt die Ablösung von Altschulden, die beim Rückbau in den Großwohnsiedlungen ein wesentliches Handlungsargument für die Wohnungsgesellschaften ist, für die Privateigentümer keine Rolle.

Problem: hoher Anteil von Erbengemeinschaften im unsanierten Altbau

Leerstand

Im gesamten Stadtumbaugebiet standen im März 2001 von den 18.498 WE insgesamt 4.338 WE leer. Dies entsprach einer Leerstandsquote von ca. 23,5 %. Damit war der Leerstand höher als in der Gesamtstadt (Leerstandsquote 17,7 % am 31.03.2001). Anders als in den Großwohnsiedlungen, in denen der Leerstand

infolge des Rückbauprogramms deutlich gesenkt werden konnte, hat sich der Leerstand im Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt nur geringfügig verändert. Einer Erhebung zum Jahresende 2005 zufolge stehen 4.307 Wohnungen, das sind 23,1 % des Bestandes, leer.

sehr hohe
Leerstandsquote seit
den 80er Jahren, z. Z.
ca. 23%

Die Situation stellt sich in den beiden zum Stadtumbaugebiet gehörenden Stadtvierteln unterschiedlich dar. Im Stadtviertel Südliche Innenstadt beträgt der Leerstand 3.217 WE, das sind 24,9 % des Wohnungsbestandes dort. Im Stadtviertel Lutherplatz/Thüringer Bahnhof erreichte der Leerstand Ende 2005 1.090 WE, das sind 19,1 % des Wohnungsbestandes.

Der Leerstand betrifft vor allem unsanierten Wohnraum. Räumlich gesehen, tritt Wohnungsleerstand häufig an stark frequentierten Straßen (z. B. Böllberger Weg, Merseburger Straße, Turmstraße, Wörlitzer Straße) auf oder in stark ehemals gewerblich bzw. industriell geprägten Quartieren (z. B. östlich der Merseburger Straße). Hinzu kommen größere Industrie- und Gewerbeflächen, die nicht mehr genutzt werden. Diese Flächen erstrecken sich zum einen entlang der Saale und zum anderen beiderseits der Merseburger Straße. Mit der zum Teil bereits erfolgten Beräumung der ehemaligen Industrie- und Gewerbeflächen, stehen diese wieder für eine Neubebauung zur Verfügung.

Gebäudeabbruch

Im SEKW Phase 1 wurde für die Innenstadtbereiche der Stadt Halle bis 2010 ein Rückbaupotenzial von 8.000 Wohnungen angenommen. Das entsprach etwa der Hälfte des prognostizierten Leerstandes für diese Bereiche.

Im Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt wurden bisher 236 WE mit Fördermitteln abgebrochen. Nicht berücksichtigt sind dabei die im Rahmen von Sicherheitsabbrüchen und ungeforderten Rückbauten reduzierten WE.

Das 2001 im SEKW für die Innenstadtbereiche genannte Abrissziel bis 2010 muss als nicht umsetzbar eingeschätzt werden. Zudem entspricht es nicht dem Leitbild für den Stadtumbau in den innerstädtischen Bereichen, der durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept definiert wurde. Rückbauprinzip ist danach die Reduzierung des Wohnungsbestandes von außen nach innen, d. h. Priorität hat der Rückbau, gegebenenfalls auch flächenhaft in den Randbereichen, insbesondere in den Großwohnsiedlungen. Demnach wird im Innenstadtbereich Rückbau von Wohngebäuden vor allem zur Stadtreparatur und zum Abbruch von Hinterhofgebäuden gefördert. Im Zusammenhang mit geplanten Abbrüchen sind dabei die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes zu beachten.

Rückbauziel
Innenstadt:
Stadtreparatur und
Abbruch von
Hinterhofgebäuden

Flächenhafter Abbruch zur Reduzierung des WE-Bestandes ist im innerstädtischen Bereich die Ausnahme. Vielmehr ist hier die Verbesserung des Wohnumfeldes der Grund für den in der Regel punktuellen Gebäudeabriss in den Quartieren.

Stadtbild/Stadtstruktur

Das Umstrukturierungsgebiet wird durch die Stadtviertel Südliche Innenstadt und Lutherplatz/Thüringer Bahnhof gebildet. Wesentliche Bereiche des Gebietes sind als Denkmalbereich ausgewiesen und in ihrer Struktur gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besonders geschützt.

Dies sind die Bereiche

- Franckesche Stiftungen
- Südliche Stadterweiterung (das Gebiet zwischen Philipp-Müller-Straße und Johannesplatz)
- Lutherplatz.

Der Bereich zwischen dem Rannischen Platz im Westen und den Gleisanlagen der DB AG im Osten ist zudem als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB ausgewiesen. Im Rahmen der Bearbeitung des Teilraumkonzeptes „Südliche Innenstadt“ fanden umfangreiche, gebäudebezogene Bestandsaufnahmen statt.

Die Südliche Innenstadt ist ein traditionelles Wohnquartier. Es schließt sich im Norden unmittelbar an die historische Altstadt an und erstreckt sich in südlicher Richtung bis zu den Kleingartenanlagen am Johannesplatz und an der Warneckstraße bzw. bis zum Südfriedhof. In Ost-West-Richtung reicht es vom Gelände der DB AG im Osten bis zum Landschaftsraum der Saale im Westen.

Der größte Teil der Gebäude stammt aus der Gründerzeit und bildet mehrgeschossige geschlossene Blockrandstrukturen (ehemalige Vorstadt Glaucha, große Teile der südlichen Stadterweiterung). Charakteristisch ist die hohe Dichte und weitgehende Überbauung der Grundstücke mit Vorder-, Seiten- und Hinterhäusern. Vereinzelt finden sich historisch bedingt gewerbliche Nutzungen in den Innenhöfen.

Ergänzend zur Gründerzeitbebauung findet man Siedlungen der 20er und 30er Jahre (u. a. Johannesplatz, Wörmitzer Platz, Lutherplatz), die in ihrer städtebaulichen und architektonischen Gestaltung den Vorgaben der in den 20er Jahren entwickelten modernen Siedlungspolitik folgen. Daneben gibt es einige Einfamilienhäuser bzw. Villen in privilegierter Lage (Ratswerder, Philipp-Müller-Straße).

Die Scheibenhochhäuser am Unterplan, die Punkthochhäuser an der Glauchaer Straße, die Scheibenhochhäuser an der Voßstraße sowie das Gesamtensemble Riebeckplatz charakterisieren aus städtebaulicher Sicht eine Zäsur zwischen historischer Altstadt und dem Gründerzeitbestand der Südlichen Innenstadt.

Die Standorte beeinträchtigen teilweise wichtige Sichtachsen zur Saale oder zur Altstadt durch ihre unangepasste Dimensionierung (unmaßstäbliche Solitärstandorte) und beziehen sich nicht auf topographische Gegebenheiten.

Das bedeutsamste Ensemble des Gebietes sind die Franckeschen Stiftungen, deren Gelände sich von der Hochstraße bis zur Philipp-Müller-Straße erstreckt. Dabei ist für das Konzept bedeutsam, dass die im Süden an die Wohnquartiere angrenzenden Bereiche der Stiftungen im wesentlichen ungenutzt bzw. ungestaltet sind.

Städtebaulich bedeutsam ist der Riebeckplatz als „Stadteingangsbereich“, der bislang durch die beiden Punkthochhäuser südlich und nördlich der Bundesstraße B 80 geprägt wird. Quartiersbedeutung haben auch Platzsituationen und herausragenden Bauten wie der Wasserturm Süd, die Johanneskirche mit dem angrenzenden Johannesplatz und der Rannische Platz als städtebauliches Pendant zum Franckeplatz.

Der Landschaftsraum der Saale begrenzt im Westen das Gebiet, wobei durch die jahrzehntelange industrielle Nutzung dieses Bereiches der

**Sanierungsgebiet
innerhalb des
Stadtumbaugebietes**

**sehr heterogene
bauliche Struktur:
Gründerzeit,
Industriebrachen,
Siedlungen der
20er/30er Jahre,
Franckesche
Stiftungen, DDR-
Städtebau als Zäsur (z.
B. Riebeckplatz)**

Zugang nur an wenigen Stellen möglich ist. Der Uferbereich ist durch das Nebeneinander unterschiedlichster Gebäude wie z.B. der denkmalgeschützten des Pflegeheims „Hospital“, den Plattenbauten am Unterplan und den weitgehend ruinösen Industriegebäuden der Brauerei geprägt. Dazwischen finden sich Wohnungsneubauten, die den Anfang der angestrebten Unstrukturierungen für diesen Bereich markieren.

Verkehr

Das Gebiet ist insgesamt verkehrstechnisch gut erschlossen: Östlich wird das Quartier von der Bundesstraße 91 (Merseburger Straße) sowie von der Bundesstraße 6 (Raffineriestraße) durchlaufen. Den nördlichen Rand des Gebietes bildet die B 80, die entlang der Schnittstelle Altstadt – Südliche Innenstadt als Hochstraße ausgebildet ist. Die Verbindungen der Hauptverkehrsstraßen untereinander sind auf Grund fehlender Abbiegebeziehungen häufig über Blockumfahrungen durch die Wohnquartiere geregelt. Dies führt zu hohen Verkehrsbelastungen durch den Durchgangsverkehr und komplizierten Verkehrsführungen. Mit dem gerade fertig gestellten Neubau der Prof. Friedrich-Hoffmann-Straße wird zumindest die Entlastung des Königsviertels, insbesondere der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Ernst-Toller-Straße erreicht.

**Bundesstraßen als
Verkehrsdrehscheiben
mit hohen Belastungen
(z. B. Hochstraße)**

Funktionale Defizite der öffentlichen Verkehrsflächen in den einzelnen Quartieren äußern sich im wesentlichen in Form schlechter Geh- und Radwege sowie mangelhafter Fahrbahnbeläge und im Fehlen von Straßenbegleitgrün.

An den vom Kfz-Verkehr stark frequentierten Straßen und Plätzen sind zudem oft keine ausreichenden Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer vorhanden. Dadurch wird die Barrierewirkung der städtischen Haupterschließungsstraßen noch verstärkt.

Die Erschließung mit ÖPNV ist insgesamt gut. Es verlaufen Straßenbahn- und Buslinien sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung. Dabei bilden Riebeckplatz, Franckeplatz und Rannischer Platz wichtige Verkehrsknotenpunkte.

Die Bahnanlagen der DB AG mit Hauptbahnhof befinden sich an der östlichen Quartiersgrenze und sind damit zentraler Verkehrsknoten des gesamtstädtischen öffentlichen Personennahverkehrs.

**Zentrale
Verkehrsknoten der
Stadt, Riebeckplatz
und Hauptbahnhof**

In den überwiegend sanierten Wohnquartieren besteht ein unzureichendes Parkraumangebot, so dass durch Parksuchverkehr und die Nutzung von Brachflächen zu „wildem Parken“ negative Begleiterscheinungen entstehen.

Nutzungen

Die Hauptnutzung im Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt ist das Wohnen. Dabei ist die Vielfalt der Wohnungsangebote von gehobenen Gründerzeitwohnungen, Standardwohnungen in Plattenbauten bis zu den Genossenschaftswohnungen als positive Grundvoraussetzung für die Erhaltung und weitere Entwicklung des Stadtteils als attraktiver Wohnstandort zu werten.

Das Angebot an Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen orientiert sich hauptsächlich am allgemeinen Grundbedarf der Bevölkerung. Wichtige Versorgungszentren sind der Steinweg mit einem etwas dichteren Geschäftsbesatz vom Franckeplatz bis zum Rannischen Platz sowie die

Bereiche entlang der Merseburger Straße zwischen Lutherstraße und Huttenstraße und das kleine Quartierszentrum Lutherplatz. Die Untersuchungen zu Einzelhandelsflächen in der Stadt Halle weisen für das Gebiet noch den zusätzlichen Bedarf an einem Vollsortimenter in attraktiver und zentraler Quartierslage nach.

In der Südlichen Innenstadt gibt es einige wichtige öffentliche Einrichtungen, wie die Franckeschen Stiftungen, den St. Elisabeth/St. Barbara-Krankenhauskomplex, Institute und Kliniken der Martin-Luther-Universität, das Justizzentrum und das Polizeipräsidium. Dazu kommen mehrere Seniorenheime mit gesamtstädtischer Bedeutung. Insgesamt ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich des Gesundheitswesens erkennbar. Neben der bedeutsamen Zahl von Arbeitsplätzen sorgen diese Einrichtungen auch für einen Imagewandel im Gebiet.

**Konzentration
öffentlicher
Einrichtungen im
Gesundheitswesen**

Gewerbliche Nutzungen finden sich vor allem östlich der Merseburger Straße. Hier sind insbesondere klein- und mittelständische Firmen und Handwerksbetriebe zu finden. Oft ist der Unternehmensstandort unzureichend an die öffentliche Infrastruktur angebunden oder durch Defizite der Betriebsflächen und baulichen Anlagen gekennzeichnet. Hinsichtlich der Branchenstruktur ist ein hoher Anteil des Bau- und Baunebengewerbes sowie personenbezogener und Unternehmensdienstleistungen festzustellen. Das verarbeitende Gewerbe spielt eine untergeordnete Rolle.

Neben den genannten Nutzungen prägen nach wie vor auch große Brachen und leer stehende Gebäude der ehemaligen großflächigen Industrieunternehmen das Gebiet, wobei hier durch die Ansiedlung von Großunternehmen wie DELL und die Versandapotheke „Zur Rose“ wesentliche Bausteine in der Entwicklung der Flächen entstanden sind. Mit dem Kommunalen Handwerkerhof und dem daran anschließenden Gewerbegebiet VENAG auf dem Gelände der ehemaligen Kaffeerösterei konnten sowohl die denkmalgeschützten Industriebauten wie auch die lange Zeit brachliegenden Betriebsflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die zwischen dem Böllberger Weg/Glauchauer Straße und der Saale vorhandenen Altindustriestandorte, zum Teil mit Baudenkmalen, stehen komplett leer.

**gewerbliche
Nutzungen östlich
Merseburger Straße;
Neuansiedlungen von
Großunternehmen
(DELL)**

Freiraumstruktur

Grünstrukturen im öffentlichen und halböffentlichen Raum sind nur in einigen Quartiersbereichen vorhanden. Etwa die Hälfte der Straßen haben zumindest auf einer Seite straßenbegleitende Baumbepflanzungen. Der Landschaftsraum östlich der Saale ist im wesentlichen Privateigentum und demzufolge nicht öffentlich zugänglich und nutzbar. Der Freiraumbereich der Franckeschen Stiftungen ist größtenteils ungegliedert und kaum gestaltet. Östlich der Merseburger Straße spielt der zu einer Parkanlage umgestaltete Thüringer Bahnhof eine wesentliche Rolle bei der Verbesserung der Freiflächen und des Spielangebotes. Öffentliche Spielplätze gibt es in den stadträumlich wirksamen Grünflächen Lutherplatz/ Lutherstraße und am Johannesplatz.

Soziale Infrastruktur

Im Stadtumbaugebiet befinden sich vier Grundschulen in städtischer Trägerschaft und die Montessori-Grundschule sowie sieben weiterführende

**Franckesche
Stiftungen als Allein-
stellungsmerkmal**

Schulen. Die Franckeschen Stiftungen bilden als zum Teil auch überregional bedeutsamer Schulstandort hier den Schwerpunkt. Neben dem Umzug des Georg-Cantor-Gymnasiums von Neustadt in die Torstraße sind derzeit keine Zusammenlegungen oder Schließungen vorgesehen.

Die im Gebiet vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich sowohl in freier als auch in städtischer Trägerschaft und sind alle sehr gut ausgelastet. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich die Nachfrage an Kinderbetreuungsplätzen im innenstadtnahen Gebiet weiterhin erhöhen wird, da für Familien vermehrt nicht die wohnortnahe Kinderbetreuung, sondern die Nähe zum Arbeitsplatz ein Argument bei der Wahl der Kindereinrichtung ist. So bietet z. B. die Kindertagesstätte „Frohsinn“ an der Raffineriestraße ein spezielles Betreuungsangebot für Angestellte der Unfallklinik Bergmannstrost, die dadurch die berufsbedingten Schichtarbeitszeiten besser auffangen können.

Mit der Seniorenbegegnungsstätte der Volkssolidarität 1990 e.V. in der Südstraße und den Veranstaltungen der Seniorenheime wird die Versorgung des Gebietes mit Angeboten für ältere Mitbürger als ausreichend eingeschätzt.

Außer den Angeboten für besondere Altersgruppen gibt es innerhalb des Stadtteils nach wie vor nur wenig Freizeitangebote wie Kiezkneipen, Restaurants oder Cafés.

Technische Infrastruktur

Die Notwendigkeit der Anpassung technischer Infrastruktur besteht in den innerstädtischen Stadtumbaugebieten nicht in dem Umfang wie in den anderen Stadtumbaugebieten. Aufgabe ist hier vielmehr die Überprüfung des bestehenden Netzes auf den mit angestrebten neuen Nutzungen einhergehenden Bedarf. Zum anderen steht nach wie vor die teilweise dringend erforderliche Sanierung des Bestandes an.

Trotz umfangreicher Investitionen der vergangenen Jahre in die Instandhaltung der Versorgungsleitungen sind nach wie vor einige Bereiche der Infrastruktur veraltet und erneuerungsbedürftig. Bei künftigen Instandsetzungsarbeiten sollen die Zielstellungen des Stadtumbaukonzeptes entsprechende Berücksichtigung finden.

Probleme, Potenziale und Chancen

Wohnen

Im Unterschied zu den Großwohnsiedlungen mit einer vergleichsweise übersichtlichen Eigentümerstruktur sind die innerstädtischen Bereiche im Besitz einer Vielzahl privater Eigentümer. Im wesentlichen besteht das Interesse privater Eigentümer am Rückbauprozess nur bei bisher ungenutzten ruinösen Gebäuden, deren Sanierung derzeit nicht wirtschaftlich ist.

Durch die Mitarbeit des Vereines der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus & Grund in der Lenkungsgruppe Wohnen wird versucht, zumindest einen Teil der privaten Eigentümer in den Stadtumbauprozess einzubinden. In diesem Kontext kann die Prioritätensetzung der Sanierung des Altbaubestandes durch die Stadtverwaltung unterstrichen werden.

Das Wohnungsleerstandsproblem in den Gründerzeitvierteln lässt sich auf Grund der vorhandenen Stadt- und Eigentumsstrukturen nicht über den Weg des Gebäudeabbruchs beheben. Ein wichtiger Ansatzpunkt zur dauerhaften Senkung des Leerstandes liegt in der Sanierung der Vordergebäude, der Schaffung von wohnungsnahen Freiflächen durch die Entkernung der Innenhöfe und durch die verstärkte Eigentumsbildung im Bestand.

**Leerstandsproblem in
Gründerzeitstrukturen
schwer lösbar**

Die Überlegung, durch gezielten Abbruch eines gesamten Blocks zusammenhängende Freiflächen und damit eine Entdichtung des Gründerzeitquartiers mit Potenzialen für neue öffentliche Platz- bzw. Grünflächen zu schaffen, musste auf Grund des unterschiedlichen Sanierungsstandes in allen Blöcken und wegen der hohen Kosten, die durch den Ankauf der Privatgrundstücke entstehen würden, fallen gelassen werden.

Für den Abbruch von ruinösen Wohnhäusern und Hinterhofgebäuden werden Potenziale vor allem in den Quartieren Pfännerhöhe (v. a. östlich der Südstraße), Königsviertel, Wörmlitzer Straße (v. a. entlang der Hauptverkehrsachsen Böllberger Weg, Wörmlitzer Straße, Beesener Straße und Liebenauer Straße), Glaucha (Glauchaer Straße), Bahnhofsviertel (vor allem Merseburger Straße, Rudolf-Ernst-Weise-Straße, Raffineriestraße) sowie Thüringer Bahnhof (Merseburger Straße, Raffineriestraße) gesehen. Hier können die Eigentümer beim Abbruch ihrer Wohngebäude durch Fördermittel aus dem Rückbauprogramm unterstützt werden. Die Rückbauförderung wird nur in Abhängigkeit von umsetzbaren Nachnutzungskonzepten gewährt. Im Sinne des Stadtumbaukonzeptes muss daher die Umsetzung von Wohnumfeldaufwertungen auf diesen Grundstücken, z. B. durch temporäre Grünflächen als ausschlaggebendes Argument für eine Förderung mit herangezogen werden.

In den Plattenbaubereichen des Stadtumbaugebietes Südliche Innenstadt steht mittel- bis langfristig neben dem Rückbau auch die Umgestaltung von Gebäuden durch das Zusammenlegen von kleinen Wohnungen oder Geschossrückbau zur Diskussion. Es gilt dabei, attraktive und zukunftsorientierte Grundriss- und Gestaltungskonzepte für die an sich attraktiven innerstädtischen Wohnlagen zu entwickeln. Dazu gehören auch Angebote für barrierefreies und altengerechtes Wohnen sowie die Bereitstellung wohnungsnaher Stellplätze.

**Rückbaupotenzial in
Scheiben- und
Punkthochhaus-
standorten**

Auf Grund der guten Vermietungssituation in den meisten der genannten Bereiche besteht seitens der Wohnungsunternehmen hier derzeit kein dringender Handlungsbedarf. Die Strategie liegt für die kommenden Jahre in der Auseinandersetzung mit der zukünftigen Dichte und Struktur dieser Bereiche, damit zum Zeitpunkt anstehender Sanierungen oder gravierender Marktveränderungen abgestimmte Entwicklungsziele und Planungsvorstellungen vorliegen.

Verkehr

Die massive Verkehrsbelastung des Gebietes entlang der Bundesstraßen B 91 und B 6 ist eine wesentliche Ursache für den hohen Leerstand entlang dieser Trassen. Die Wohnqualität ist auf Grund der hohen Lärmbelastung sehr gering, die gewerbliche Nutzung der Gebäude durch den hohen Durchgangsverkehr und das geringe Stellplatzangebot oft unattraktiv. Der Stadteingang aus Richtung Leipzig und aus Süden kommend ist durch die leer stehenden und verfallenden Gebäude negativ geprägt.

**Leerstandskonzentration entlang der
Bundesstraßen**

Große Teile dieser leer stehenden Gründerzeitsubstanz sind gegebenenfalls nicht mehr einer wirtschaftlich tragbaren Sanierung

zuzuführen. Andererseits stellen zusammenhängende Flächen nach einem erfolgten Abbruch ein gut erschlossenes Flächenpotenzial in attraktiver Lage dar. Dabei kann im Rahmen der Schaffung von Planungsrecht die starke Verkehrsbelastung durch die Ausweisung von Schallschutzmaßnahmen und entsprechende städtebauliche Festsetzungen wie z. B. zurückgesetzte Baulinien reagiert werden.

Die Verkehrsbelastung innerhalb der gründerzeitlichen Wohngebiete (z. B. Turmstraße) durch den Durchgangsverkehr wirkt sich äußerst negativ auf die Sanierungs- und Nutzungschancen aus. Negative städtebauliche Auswirkungen gehen auch von der das Stadtumbaugebiet im Norden begrenzenden Hochstraße aus.

Die anstehende Fertigstellung des Autobahnringes um Halle und der Weiterbau an der Haupterschließungsstraße für die Gewerbegebiete Halle-Ost werden zu einer Verkehrsentslastung insbesondere beim Durchgangsverkehr führen. Diese Veränderung muss dringend zur Neuordnung der Verkehrsführung für den überörtlichen Verkehr im Gesamtgebiet zugunsten der Wohnqualität genutzt werden.

**Neuordnungsbedarf
der Verkehrsführung**

In fast allen Bereichen des Gründerzeitviertels sind insbesondere bei den untergeordneten Wohnstraßen bis auf kleinere Ausbesserungsarbeiten seit der Herstellung der Straßen keine Sanierungen erfolgt. Auch wenn langfristig die umfassende Sanierung aller Straßenräume ansteht, wird die Neugestaltung der Hauptstraßen mit Sammelfunktion wie z. B. Turmstraße, Torstraße, Böllberger Weg als vorrangig angesehen, da von diesen Straßen eine Stadtteil prägende Ausstrahlung ausgeht, die durch den derzeitigen Zustand als sehr negativ einzuschätzen ist. Für die Wohnstraßen sind Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität wie z. B. Begrünung, verkehrsberuhigte Zonen notwendig und sinnvoll.

Der Mangel an Stellplätzen im öffentlichen Raum ist eine direkte Folge der Erhöhung der Anzahl von Wohneinheiten in sanierten Gründerzeithäusern. Der dadurch entstandene zusätzliche Stellplatzbedarf kann im Straßenraum nicht abgedeckt werden. Es ist daher durchaus im Sinne der Wohnumfeldverbesserung, wenn in einzelnen Baulücken ansprechend gestaltete Stellplätze errichtet und an die Bewohner des Gebietes vermietet werden. Die anstehende Sanierung des denkmalgeschützten Parkhauses an der Pfännerhöhe als Quartiersgarage wird künftig das Stellplatzangebot in den dicht besiedelten Gründerzeitbereichen wesentlich verbessern. Daneben bieten Konzepte der Parkraumbewirtschaftung für die Bewohner die optimale Ausnutzung des öffentlichen Verkehrsraums.

Freiraumstruktur

Der größte zusammenhängende Naturraum, an den das Umbaugebiet grenzt, ist die Saaleaue. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse im Uferbereich und der vorhandenen Gemengelagen und Brachen entfaltet der Landschaftsraum Saale in der Südlichen Innenstadt nicht annähernd die Wirkung eines attraktiven und wohnumfeldnahen Erholungsgebietes. Dabei bietet die Vernetzung des Landschaftsraumes mit dem Stadtgebiet große Potenziale für die Erhöhung der Attraktivität und die Verbesserung des allgemeinen Image.

Von überörtlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die stillgelegte Industriebahnstrecke „Hafenbahn“, die ausgehend von ehem. Güterbahnhof „Thüringer Bahnhof“ die Industriebetriebe im Osten der Südlichen Innenstadt mit dem Sophienhafen verband. Teile dieser Strecke sowie der

**Vernetzung des
Landschaftsraums
Saale mit dem
Stadtgebiet**

Thüringer Bahnhof selbst wurden in den vergangenen Jahren zu Grünbereichen umgestaltet.

Die Wohnquartiere haben entsprechend ihrer Entstehungszeiten sehr unterschiedliche Freiraumstrukturen. Begrünte Straßenräume sowie gestaltete Vorgärten zeichnen ein Bild der Wohnqualität in den Bereichen der Gründerzeitviertel, die gehobenen Gesellschaftsschichten vorbehalten waren. In den Arbeitervierteln fehlen diese Gestaltungselemente vollständig. Zudem führt die dichte Überbauung der Grundstücke, teilweise mit Seitenflügeln und Hinterhäusern zu einem Mangel an wohnumfeldnahen Freiflächen und geringen Entwicklungspotentialen bei Wohnfolgebedarf wie Stellplätzen, Müllsammelplätzen usw.

Die Potenziale frei werdender Grundstücke sollen zur Verringerung dieser Defizite genutzt werden. So können Lückengärten, die auch in den Straßenraum wirken, und Innenhofbegrünungen die Wohnqualität wesentlich verbessern.

Nutzungen

Die südliche Innenstadt ist im wesentlichen ein klassischer Wohnstandort, der durch die Nähe zur Altstadt und eine insgesamt günstige Verkehrslage viele Potenziale hat. Problematisch sind die Bereiche, in denen historisch gewachsene Gemengelagen die Wohnqualität maßgeblich beeinträchtigen. In Kombination mit Verkehrslärm und ruinösen Nachbargebäuden haben sich in den vergangenen Jahren vernachlässigte Quartiere und Straßenzüge herauskristallisiert, die einer grundsätzlichen Umstrukturierung bedürfen. Dies sind insbesondere die Bereiche entlang der Raffineriestraße und Rudolf-Ernst-Weise-Straße sowie der Glauchaer Straße und des Böllberger Weges. Hier kann die Wohnnutzung künftig nicht mehr der Nutzungsschwerpunkt sein, weil sich wesentliche Faktoren wie z. B. der Verkehrslärm nicht grundlegend verbessern lassen.

Potenziale in den vorhandenen Nutzungsstrukturen sind im Gesundheitsbereich und im Dienstleistungsgewerbe zu suchen. Die Krankenhäuser, die sich schon jetzt im Gebiet befinden, der geplante Neubau der Saaleklinik in unmittelbarer Nähe des Elisabeth-Krankenhauses sowie die unterschiedlichen Pflegeeinrichtungen, die teilweise erst in den vergangenen Jahren entstanden sind, zeigen, dass der Stadtteil hier Entwicklungschancen besitzt.

Die Konsolidierung der stabilen Wohnstandorte ist Voraussetzung für den Erhalt der kleinen Quartierszentren. Daneben bieten die Flächen der ehemaligen Maschinenfabrik an der Merseburger Straße das Potenzial für ein Stadtteilzentrum als D-Zentrum im Sinne des Zentrenkonzeptes der Stadt Halle.

Leitbilder, Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus

Grundprinzipien

Nach Annahmen des Stadtumbaukonzeptes könnten im Jahr 2015 rund 27.900 Einwohner im Stadtumbaugebiet leben. Im Jahr 2005 hatte das Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt 27.389 Einwohner, so dass davon ausgegangen werden kann, dass dieser Einwohnerzuwachs eine realistische Größenordnung sein kann.

Es wird eingeschätzt, dass die Funktion des Stadtteils als Wohn- und Dienstleistungsstandort durch Sanierungsmaßnahmen und Quartiersgestaltung gestärkt werden muss, um das Image des Gebietes

insgesamt aufzuwerten. Konkrete Handlungsfelder und Maßnahmen werden dazu formuliert und entsprechend der Prioritäteneinschätzung zur Umsetzung gebracht.

Wohnen

Das Stadtumbaugebiet weist insgesamt gute gesamtgebietsbezogene Entwicklungspotentiale auf. Es hat durch die unmittelbare Nähe zur historischen Altstadt, zur Saale und zum Hauptbahnhof eine gute Lage. Wesentliche Straßenzüge insbesondere im Kern des Gebietes sind attraktive, sanierte Wohnstandorte, die erhalten und gestärkt werden können.

Als identifikationsbildender zentraler Bereich inmitten der Wohngebiete ist die Johanneskirche nicht nur von städtebaulicher Bedeutung, sondern sie übernimmt gleichzeitig auch eine wichtige soziale Funktion.

Die dominierende Grundstruktur des Gebietes ist die gründerzeitliche Blockrandbebauung. Ausgerichtet auf ein im wesentlichen orthogonal verlaufendes Straßenraster ist sie ein starkes städtebauliches Leitbild. Es ist daher vorrangiges Ziel des Stadtumbaus, die gründerzeitlichen Stadtstruktur zu erhalten. Dabei ist eine wesentliche Stärke dieser Struktur, dass sie Einzelfälle wie z. B. Perforierung des Blockrandes, Verschiebungen der Baulinien oder moderne architektonische Ansätze bei Neubauten verträgt. Wichtig ist, dass allen Maßnahmen ein Grundpotential an positiven Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu Grunde liegen muss. Maßgeblich für die Förderung von Vorhaben aus Sicht des Stadtumbaus ist also nicht unbedingt das stringente Festhalten an den Blockstrukturen, sondern die konkrete Abwägung von Vor- und Nachteilen für die umgebende Bebauung. Eine Verdichtung z. B. durch Dachgeschossausbau soll aber vermieden, Hinterhöfe zur Schaffung wohnungsbezogener Freiräume sollen entkernt werden.

Ziel: Erhalt der gründerzeitlichen Stadtstruktur

Wichtige Ansatzpunkte zur dauerhaften Senkung des Leerstandes liegen aber vorrangig in der Sanierung und Wohnumfeldverbesserung. Dabei soll Altbaumanagement künftig eine zentrale Rolle spielen, wobei hier verschiedene Modelle von Eigentumsbildung und Sanierung durch Selbstnutzergruppen bis hin zu Mietersanierungen und Hauswärterkonzepte zur Instandhaltung von Gebäuden entwickelt werden, um einen möglichst großen Personenkreis, gerade auch in niedrigeren Einkommensgruppen als potentielle Eigentümer / Nutzer ansprechen zu können. Die vorhandenen Gebäude- und Wohnstrukturen ermöglichen individuelle Varianten bei der Entwicklung neuer Wohnformen. Wesentliches Ziel ist, Sanierungsinteressenten bei der Sanierung von Gründerzeithäuser mit verschiedenen Angeboten bis hin zu Fördermitteln aus dem Programm Aufwertung zu unterstützen.

Dauerhafter Leerstandsabbau mittels Sanierung, Wohnumfeldverbesserung und neuen Wohnkonzepten

Zur Lückenschließung und Integration von größeren Brachflächen in die gründerzeitliche Wohnstruktur könnten Modellvorhaben zur Entwicklung „Neuer Wohnformen in innerstädtischer Lage“ die Vermarktung von Wohnungsneubau fördern.

Nutzungen

In den Gründerzeitvierteln haben sich in den vergangenen Jahren aber auch Bereiche herauskristallisiert, die langfristig für eine Wohnnutzung im Sinne von modernen und gesunden Wohnräumen ungeeignet und daher auch ohne Nachfrage sind. Der Bereich der Raffineriestraße/Rudolf-Ernst-Weise-Straße soll als Modellprojekt in den kommenden Jahren weitgehend von der gründerzeitlichen Wohnsubstanz beräumt werden, damit in attraktiver Lage mit guter Infrastruktur Flächenpotenziale für Dienstleistung und Gewerbe entstehen können. Einzelne schon sanierte Wohngebäude können als freistehende „Stadtvillen“ in das System integriert werden.

Mit den überregional bedeutenden Franckeschen Stiftungen, für die ein Antrag zur Aufnahme in die UNESCO-Weltkulturerbeliste vorliegt, dem Krankenhaus St. Elisabeth und St. Barbara, der Polizeidirektion an der Merseburger Straße, dem Standort des Landesverwaltungsamt in der Ernst-Kamieth-Straße sowie dem Computerhersteller DELL sind gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines wichtigen Kultur-, Dienstleistungs- und Gewerbebestandes vorhanden. Die derzeitigen Defizite liegen in der räumlichen Vernetzung dieser meist am Quartiersrand gelegenen Funktionen mit dem Stadtteil. Ziel der Gesamtentwicklung ist daher die Schaffung attraktiver und für die Bewohner erlebbarer Verknüpfungen des Stadtteils mit den oben genannten bedeutsamen Einrichtungen.

**Ausbau des
bedeutenden
Dienstleistungs- und
Gewerbebestandes**

Potenziale sind auch in den vorhandenen Nutzungsstrukturen, z. B. im Gesundheitsbereich, zu suchen. Die unterschiedlichen Klinikeinrichtungen, die sich schon jetzt im Gebiet befinden sowie der geplante Neubau der Saaleklinik in unmittelbarer Nähe des Elisabeth-Krankenhauses zeigen, dass der Stadtteil hier Entwicklungschancen besitzt.

Von Vorteil für die Gesamtentwicklung des Stadtteils ist auch, dass sich Teile der Südlichen Innenstadt in den vergangenen Jahren als innerstädtisches Gewerbegebiet profilieren konnten. Diese Entwicklung bietet eine Chance für weitere Potenzialflächen, die im Zuge des Wohnungsrückbaus entstehen. Als wesentliche Kriterien für Investitionen und für die Schaffung von Arbeitsplätzen sind hier die Verbesserung der Infrastruktur sowie die Aufwertung der Gewerbeflächen durch Abbruch ruinöser Gebäude und Flächenrecycling zu nennen. Das entsprechende Förderprogramm im Sanierungsgebiet zeigt bereits Wirkung. Diesen Ansatz gilt es auszuweiten und finanziell handlungsfähig auszustatten, um auf die wachsende Anzahl von Interessenten reagieren zu können.

Flächenrecycling

Für die dringend erforderlichen Maßnahmen im Bereich der verkehrlichen Infrastruktur ist der Einsatz von Fördermitteln der Europäischen Union gerade in den Bereichen, die von klein- und mittelständischen Unternehmen geprägt sind, zu prüfen. Diese Fördermöglichkeiten sollen wenn möglich auch bei der modellhaften Entwicklung der beräumten Flächen an der Raffineriestraße zum Einsatz kommen.

Freiraum

Der Erfolg der Konsolidierung des Gesamtgebietes wird auch von den Maßnahmen zur Wohnumfeldaufwertung abhängen, denn die Freiraumqualitäten der unmittelbaren Wohnumgebung wie auch die wohnungsnahen Erholungs- und Freizeitpotenziale werden zukünftig wesentliche Argumente für die Mieterbindung sein. Das für das

**städtisches
Förderprogramm
„Grüne Höfe“**

Sanierungsgebiet „Altindustriestandorte Merseburger Straße“ aufgelegte städtische Förderprogramm „Grüne Höfe“ unterstützt u. a. Eigentümer bei der Gestaltung und gemeinsamen Nutzung benachbarter Innenhöfe. Dabei wird neben Grün- und Spielflächen durchaus auch Errichtung von Stellplätzen gefördert, die sich bei der Zusammenlegung von mehreren Hofbereichen wesentlich verträglicher für alle Bewohner unterbringen lassen.

Die temporäre Begrünung von Baulücken ermöglicht die Entwicklung neuer, individuell gestalteter Lebensräume z. B. als Spiel-, Sport- oder Gartenfläche. Auf der Grundlage von Gestattungsverträgen können sowohl einzelne interessierte Bürger als auch Vereine, Schulen und Kindergärten die Möglichkeit bekommen, brachliegende Grundstücke als Zwischennutzer zu gestalten. Neben einer möglichen Förderung der Grundstücksherrichtung ist ein denkbare kommunales Steuerinstrument hierbei die Grundsteuer, die sich für Eigentümer, die ihr unbebautes Grundstück temporär zur Verfügung stellen, verringern könnte.

**temporäre Begrünung
von Baulücken**

Der bislang nur an sehr wenigen Stellen erlebbare Landschaftsraum der Saale soll durch Grün- und Wegevernetzungen mit dem Stadtumbaugebiet verknüpft werden. Dabei sollen neben der planungs- und liegenschaftsrechtlichen Sicherung neuer Zugänge zum Saaleufer die vorhandenen Wegebeziehungen durch ein einheitliches Gestaltungsprinzip in den Vordergrund gerückt werden. Die Lage des Stadtumbaugebietes Südliche Innenstadt direkt an den Freizeit- und Erholungsräumen der Saale soll für Bewohner und Besucher direkt erlebbar werden.

So wurde der Park am Thüringer Bahnhof als erster Abschnitt eines „Grünen Bandes“ zwischen Bahnhof und Saaleufer unter Einbeziehung der ganz besonderen historischen Rolle des Ortes realisiert. Der weitergehende Verlauf bis zur Saale wird im wesentlichen durch die ehemalige Hafenbahntrasse gebildet, so dass im Zuge der durchgehenden Gestaltung als Fuß- und Radweg ein Spaziergang durch die Industriegeschichte der Stadt Halle und die Umstrukturierungen im Zuge des Stadtumbauprozesses möglich wird. Die an die Hafenbahntrasse angrenzenden Wohngebiete in der Huttenstraße und der Liebenauer Straße sollen an dieses neue Naherholungsband angebunden werden.

**Naherholungsband
Hafenbahntrasse als
Vernetzung zur Saale**

Die schrittweise Sanierung der Straßenräume und die Aufwertung durch Straßenraumbegrünung als Bestandteil der stadtteilübergreifenden Grünvernetzung wird zudem ein wesentlicher öffentlicher Beitrag sein.

Verkehr

Die Entlastung der Wohnquartiere von Durchgangsverkehr muss in einem ersten Schritt durch die Neuorganisation der Verkehrsführung und durch die wesentliche Beschränkung dabei auf die Hauptverkehrsstraßen / Bundesstraßen erreicht werden. Durch die in den vergangenen Jahren erfolgten Straßenbaumaßnahmen im Gebiet (Umgestaltung Riebeckplatz, Neubau Thüringer Straße, Neubau Prof.-Friedrich-Hoffmann-Straße) und die überregionalen Verkehrsprojekte Autobahnring um Halle und Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle Ost wurden und werden die verkehrstechnischen Voraussetzungen zur Lösung dieser seit Jahren unbefriedigenden Situation geschaffen.

**Entlastung der
Wohnquartiere vom
Durchgangsverkehr**

Bei Straßensanierungen stehen die Hauptstraßen der Einzelquartiere an oberster Priorität, die bei einer wesentlichen Verbesserung ihres Erscheinungsbildes einen positiven Einfluss auf das Gesamtbild des

Stadtumbaugebietes haben. Hier sind besonders die Turmstrasse, die Liebenauer Straße, die Glauchaer Straße / Böllberger Weg, der Steinweg mit dem Rannischen Platz und die Thomasiusstraße zu nennen.

Eine Sonderrolle spielt die Gestaltung der Merseburger Straße, die als Durchgangsstraße einerseits Einfluss auf den Gesamteindruck hat, den die Stadt Halle vermittelt. Andererseits ist die starke Verkehrsbelastung sowie die damit einhergehende geringe Aufenthaltsqualität ein wesentlicher Grund für das schlechte Erscheinungsbild. Ein dauerhaftes Festhalten insbesondere an der gründerzeitlichen Wohnstruktur der östlichen Straßenseite wird nicht als sinnvoll angesehen, vielmehr bietet die Verknüpfung mit den dahinter liegenden Gewerbeflächen neue Potentiale. Die Verbreiterung des Straßenraumes zur Errichtung attraktiver Nebenanlagen und Straßenbegrünung muss bei planungsrechtlichen Überlegungen für das Gebiet Berücksichtigung finden.

**Ostseite der
Merseburger Straße
mit Priorität für
gewerbliche
Entwicklung**

Die Umsetzung des städtischen Radwegkonzeptes und davon vorrangig die Realisierung der so genannten Hauptradverkehrsrouten Süd muss bei der Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes berücksichtigt werden. Daneben spielt die fußläufige Vernetzung der Stadtteile über derzeit brachliegende und freiwerdende Grundstücke eine wichtige Rolle.

Ein gutes Beispiel für die Umsetzung stellt der Grünzug zwischen dem Neubau des Polizeipräsidiums und dem Honda-Autohaus dar, der heute die Turmstraße und die Merseburger Straße mit der Haltestelle Pfännerhöhe über ursprünglich vollständig eingezäunte Flächen der ehemaligen Maschinenfabrik verbindet.

Die Sanierung des historischen Parkhauses in der Pfännerhöhe befindet sich schon in der Ausführungsplanung und soll auf Grund der Bedeutung für das Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt wesentlich über Stadtbaufördermittel Aufwertung gefördert werden. Zusätzlich sollen über Parkraumbewirtschaftungskonzepte die vorhandenen Stellplätze optimal ausgenutzt und im wesentlichen den Bewohnern des Gebietes zur Verfügung gestellt werden. Nördlich der Strahlenklinik wurde ein öffentlicher Stellplatz errichtet.

Das Parkplatzangebot auf brachliegenden Grundstücken ist an manchen Standorten sicherlich eine Möglichkeit zur kurzfristigen Entschärfung der Stellplatzproblematik. Es handelt sich aber bei den Grundstücken im wesentlichen um Baugrundstücke nach § 34 BauGB.

Handlungsfelder

Um die Südliche Innenstadt zu einem attraktiven, zentrumsnahen Wohnstandort auszubauen, hat die Umsetzung der im folgenden genannten Maßnahmen eine hohe Priorität. Eine Verbesserung des Images durch weitere Sanierungsmaßnahmen an den gründerzeitlichen Gebäuden bzw. durch Abbruch ruinöser Einzelbauten und wohnumfeldverbessernde Nachnutzung der entstehenden Freiflächen trägt hierzu bei. Dabei spielen neben der Förderung aus dem Programm Stadtbau Ost auch Förderprogramme zur Wohneigentumsbildung in Mehrfamilienhäusern (z. B. Förderprogramm Wohneigentumsbildung des Landes Sachsen-Anhalt) und zur Gestaltung des Wohnumfeldes (Förderprogramm „Grüne Höfe“) eine Rolle bei der Finanzierung. Die im folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen sind für den Bereich des Sanierungsgebietes „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südliche Vorstadt“ aus den

Sanierungszielen heraus entwickelt und stellen demnach eine Konkretisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele dar.

Um eine soziale Mischung im Stadtteil zu erhalten, sind Angebote für Kinder und mittlere Altersgruppen zu schaffen. Dabei ist die in den letzten Jahren erkennbare Mietpreisentwicklung im Gebiet durchaus als Vorteil zu sehen, da Wohnungen mit familienfreundlichen Wohnflächengrößen nach wie vor günstig angeboten werden. In der Spielflächenkonzeption der Stadt Halle sind einige Bereiche der Südlichen Innenstadt als Bereiche mit hoher Priorität bei der Schaffung von Kinderspielplätzen ausgewiesen. Möglicherweise können Baulücken für entsprechende Nutzungen umgestaltet werden.

**Priorität für die
Schaffung von
Kinderspielplätzen**

Die einzelnen Quartiere in dem Stadtumbaugebiet weisen unterschiedliche Probleme auf. Deshalb wurde eine Unterteilung des Gebietes in Erhaltungsbereiche und Umstrukturierungsbereiche mit und ohne vorrangige Priorität vorgenommen. Ausgehend von den unterschiedlichen Problemen gibt es unterschiedliche Lösungsansätze für die Quartiere innerhalb des Stadtumbaugebietes. Insgesamt wurden 24 Handlungsfelder abgegrenzt.

Handlungsfeld 1 Böllberger Weg – West	Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> Umgestaltung zum modernen, durchgrünten Wohngebiet, Schaffung öffentlicher Grünbereiche und Vernetzung zur Saale, Straßenraumsanierung <u>Strategie:</u> Abbruch der ruinösen Industriebauten, Erhalt der denkmalgeschützten Bebauung, Sanierung der vorhandenen und Schaffung neuer kleinteiliger Wohnbebauung entlang der Saale <u>Handlungspriorität:</u> hoch; Fördermittel für Abbruch und Aufwertung
<i>Handlungsfeld 2</i> Steg	Umstrukturierungsbereich/Erhaltungsbereich <u>Ziel:</u> Entwicklung der Gesundheitseinrichtungen, Schaffung neuer Begegnungsmöglichkeiten und Quartiertreffs, verbesserte Vernetzung mit der Altstadt und den anderen Bereichen des Stadtviertels <u>Strategie:</u> mittelfristige Neustrukturierung des Bereiches in Abstimmung mit dem Eigentümer; Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Unterstützung von Neubauprojekten mit neuen Nutzungsschwerpunkten <u>Handlungspriorität:</u> sehr hoch
Handlungsfeld 3 Ratswerder / Kefersteinstraße	Erhaltungsbereich <u>Ziel:</u> Konsolidierung als Wohnstandort im Grünen <u>Handlungspriorität:</u> gering
Handlungsfeld 4 Rannischer Platz /Steinweg	Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> städtebauliche Qualifizierung als Versorgungsachse und wichtiger Platz in der Südlichen Innenstadt, Neudefinition der öffentlichen Räume <u>Strategie:</u> Neustrukturierung, Schaffung von Aufenthaltsqualität, <u>Handlungspriorität:</u> hoch

<p>Handlungsfeld 5 Franckesche Stiftungen</p>	<p>Erhaltungsbereich <u>Ziel:</u> Nutzung der besonderen Bedeutung der Franckeschen Stiftungen für die Entwicklung des Gebiets im Bereich Bildung und Kultur sowie Umsetzung von Konzepten für die Freiraumgestaltung und die Vernetzung mit den anderen Bereichen des Stadtviertels <u>Strategie:</u> Gestaltungsplanung für Grünraum und Fußwege, Schaffung von Aufenthaltsqualitäten in den „Franckeschen Gärten“, Umgestaltung der Eingangssituationen <u>Handlungspriorität:</u> sehr hoch, Fördermittel als Projekt der Internationalen Bauausstellung (IBA)</p>
<p>Handlungsfeld 6 Wohngebiet Voßstraße</p>	<p>Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> Umgestaltung zum modernen, durchgrünten Wohngebiet <u>Strategie:</u> Planungsüberlegungen zum Umbau der Plattenbauten, Strukturveränderung unter Berücksichtigung kleinteiliger Wohnformen, Anbindung an die „Franckeschen Gärten“ und die Südvorstadt <u>Handlungspriorität:</u> hoch, Fördermittel als Projekt der Internationalen Bauausstellung (IBA)</p>
<p>Handlungsfeld 7 Königsviertel</p>	<p>Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> Büro-/Dienstleistungsviertel mit Aufenthaltsqualität, Funktionsmischung, Anbindung an die Altstadt und den neuen Riebeckplatz <u>Strategie:</u> Abbruch Altindustrie- und Wohnruinen, Neustrukturierung, Straßen- und Freiraumaufwertung, Schaffung alternativer Nutzungsangebote (z. B. temporäres Wohnen) <u>Handlungspriorität:</u> sehr hoch, Fördermittel für Abbruch und Aufwertung</p>
<p>Handlungsfeld 8 Ernst-Kamieth-Platz</p>	<p>Umstrukturierungsbereich/Erhaltungsbereich <u>Ziel:</u> Gestaltung als weiterer Empfangsplatz, Qualifizierung der Verkehrsanlagen, Vernetzung von Grün und Wegen <u>Strategie:</u> (Zu-)Ordnung und Gestaltung der Parkplätze, Neuordnung des Busbahnhofs, Schaffung eines begrünten Fuß- und Radweges zum Thüringer Bahnhof <u>Handlungspriorität:</u> hoch, Fördermittel des Nahverkehrs Sachsen-Anhalt für die Umgestaltung des Busbahnhofs</p>
<p>Handlungsfeld 9 Südvorstadt</p>	<p>überwiegend Erhaltungsbereich <u>Ziel:</u> Konsolidierung Wohnen, weitgehender Erhalt der Blockrandbebauung, Wohnumfeldaufwertung, Straßenraumsanierung <u>Strategie:</u> Schaffung familienfreundlicher Wohnangebote bei der Sanierung, Innenhofentkernung und -begrünung, Ergänzung Baulücken für temporäre Nutzungen wie Gärten, Spielen und (untergeordnet) Parken bzw. Neubebauung mit Stadtvillen/Reihenhäusern, Sanierung Straßen und Grünflächen <u>Handlungspriorität:</u> sehr hoch, Fördermittel für Gebäudesanierung, „Grüne Höfe“ und Straßensanierung</p>

<p>Handlungsfeld 10 Merseburger Straße</p>	<p>Umstrukturierungsbereich/Erhaltungsbereich <u>Ziel:</u> Aufwertung des öffentlichen Raumes, Schaffung einer durchgehenden Allee bis zum Riebeckplatz, Qualifizierung und Stabilisierung der Nutzungsmischung <u>Strategie:</u> kurzfristig zumindest optische Verbreiterung des Straßenraums durch Baumreihen auf Abbruchgrundstücken, Schaffung von Querungsmöglichkeiten und Stellplätzen zur Unterstützung der Nutzung des Bestandes, Planungsrecht schaffen für Neubau auf zurückgesetzter Baulinie <u>Handlungspriorität:</u> mittel, Fördermittel für Rückbau und Brachenbegrünung</p>
<p>Handlungsfeld 11 Raffineriestraße/Rudolf-Ernst-Weise-Straße</p>	<p>Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> langfristig Umnutzung und Umstrukturierung zum Dienstleistungs- und Gewerbestandort <u>Strategie:</u> Gebäuderückbau und temporäre Brachenbegrünung, städtebauliche und Planungen zur Zielkonzeption und Entwicklungsstrategie, Schaffung von Baurecht <u>Handlungspriorität:</u> mittel, Fördermittel für Rückbau und Brachenbegrünung</p>
<p>Handlungsfeld 12 Maschinenfabrik</p>	<p>Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> Initialpunkt mit Quartiersfunktion („Stadtteilzentrum“/D-Zentrum) <u>Strategie:</u> Schaffung von Planungsrecht für Handelseinrichtungen, Bestandssanierung und -ergänzung, Ansiedlung von Handel, Dienstleistung und Kultur <u>Handlungspriorität:</u> mittel</p>
<p>Handlungsfeld 13 Gießereidreieck</p>	<p>Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> Neubebauung mit modernen Reihenhäusern in innerstädtischer Lage, Vernetzung der Wegebeziehungen und Grünstrukturen <u>Strategie:</u> Schaffung von Planungsrecht für die Brachflächen, Gebietsentwicklung mit Investor / Bauträger <u>Handlungspriorität:</u> mittel, Förderung von Wohneigentumsbildung</p>
<p>Handlungsfeld 14 Lutherplatz und Lutherstraße</p>	<p>überwiegend Erhaltungsbereich <u>Ziel:</u> Konsolidierung als Wohnstandort, Wohnumfeldaufwertung, Grünraumstärkung und -vernetzung <u>Handlungspriorität:</u> gering</p>
<p>Handlungsfeld 15 Altindustriestandorte</p>	<p>Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> Umbau zum Gewerbestandort, Stärkung der klein- und mittelständischen Unternehmensstrukturen <u>Strategie:</u> Verbesserung der Infrastruktur, Schaffung von Potenzialflächen durch Abbruch von ruinösen Gebäuden und temporäre Brachenbegrünung <u>Handlungspriorität:</u> mittel, Fördermittel für Abbruch und Flächenrecycling, Flächenmanagement für Potenzialflächen</p>

<p>Handlungsfeld 16 Grüner Innenstadtring („Grünes Band“)</p>	<p><u>Ziel:</u> Stabilisierung und Steigerung der Erholungs- und Freizeitqualitäten <u>Strategie:</u> Verbindung Saaleufer-Hafenbahntrasse–Thüringer Bahnhof–Ernst-Kamieth-Platz–Riebeckplatz–Stadtspark, Ergänzung von Freizeit- und Sportangeboten entlang des Grünen Bandes <u>Handlungspriorität:</u> hoch, Fördermittel für Begrünung, Ausweisung als Ausgleichsflächenpool</p>
<p>Handlungsfeld 17 ehemals VENAG und Ostzucker</p>	<p>Umstrukturierungsbereich/Erhaltungsbereich <u>Ziel:</u> Stärkung der gewerblichen Entwicklung des Kommunalen Handwerkerhofes und der städtischen Flächen Ostzucker <u>Strategie:</u> Vermarktung der Flächen <u>Handlungspriorität:</u> hoch</p>
<p>Handlungsfeld 18 An der Hafentbahn</p>	<p>Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> moderner Dienstleistungsstandort unter Einbeziehung von KSB, Abrundung der Wohnstrukturen, <u>Strategie:</u> Ansiedlung von überörtlichen, hochwertigen Dienstleistungen, Weiterführung der begonnenen und nicht fertig gestellten Straßenrandbebauung <u>Handlungspriorität:</u> hoch</p>
<p>Handlungsfeld 19 Südlich des Wasserturms</p>	<p>Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> Erhalt der Gemeinbedarfsstrukturen <u>Strategie:</u> bedarfsgerechte Unterstützung der öffentlichen und Gemeinbedarfseinrichtungen <u>Handlungspriorität:</u> gering</p>
<p>Handlungsfeld 20 Lauchstädter Straße</p>	<p>Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> Stärkung der vorhandenen Straßenrandbebauung, Neuordnung des Quartiers im Innenbereich <u>Strategie:</u> Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Quartier im Innenbereich, Orientierung in Richtung Wohnnutzung und hier wiederum in Richtung nachgefragter Wohnformen bei Realisierung gleichzeitig Aufwertung des Wohnens an der Merseburger Str. <u>Handlungspriorität:</u> hoch</p>
<p>Handlungsfeld 21 Franz-Heyl-Straße</p>	<p>Erhaltungsbereich <u>Ziel:</u> Erhalt und Ergänzung der Wohnstrukturen <u>Strategie:</u> Stärkung des zentralen Platzes und der Freiflächen durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität, bedarfsgerechte Unterstützung von öffentlichen Einrichtungen, Stärkung der Versorgungsfunktion <u>Handlungspriorität:</u> mittel</p>
<p>Handlungsfeld 22 Huttenstraße</p>	<p>überwiegend Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> Erhalt der Wohnstrukturen, Verbesserung der Wohnumfeldqualität <u>Strategie:</u> Förderung der Aufwertung der privaten Freiräume <u>Handlungspriorität:</u> hoch</p>

<p>Handlungsfeld 23 Am Südfriedhof</p>	<p>überwiegend Umstrukturierungsbereich <u>Ziel:</u> Konsolidierung der Wohnnutzung <u>Strategie:</u> Vernetzung von Wegebeziehungen zur Verkürzung von fußläufigen Verbindungen zu Gemeinbedarfseinrichtungen und vorhandenen Freiräumen, Förderung der Aufwertung der privaten Freiräume <u>Handlungspriorität:</u> mittel</p>
<p>Handlungsfeld 24 Liebenauer Straße</p>	<p>Erhaltungsbereich <u>Ziel:</u> Erhalt der Dienstleistungsnutzungen <u>Handlungspriorität:</u> gering</p>

3.3 Stadtumbaukonzept Südstadt

Die Stadtentwicklungskonzeption Wohnen – Phase I (SEKW) aus dem Jahr 2001 stufte das Stadtviertel Südstadt insgesamt als Umstrukturierungsgebiet ein. Im Jahr 2002 beschloss der Stadtrat dieses Umstrukturierungsgebiet als Umstrukturierungsgebiet mit besonderer Priorität und damit als Fördergebiet für den Stadtumbau Ost, jetzt Stadtumbaugebiet im Sinne des § 171b BauGB.

Der Stadtteil ist durch ein Nebeneinander von verschiedenen Bauformen geprägt. Er setzt sich aus dem dominierenden Plattenbaugbiet (Südstadt II) und den wesentlich geringer vertretenen Beständen an Altneubauten der 50er/60er Jahre, der Südstadt I, zusammen, zuzüglich einiger Einfamilienhausbestände.

Großwohnsiedlung dominiert gegenüber Altneubauten der 50er/60er Jahre

Schwerpunkt der Betrachtungen zum Stadtumbau in der Südstadt sind die Plattenbaustandorte. Bereits 2001 wurde mit konzeptionellen Überlegungen begonnen, die zu einer städtebaulichen Rahmenplanung führten. Auf dieser Grundlage wurde das Stadtumbaukonzept für die Südstadt im Dialog mit den am Standort vertretenen Wohnungsunternehmen erarbeitet.

Ausgangssituation

Demographische Entwicklung und Sozialstruktur

Das Stadtumbaugebiet Südstadt hat einen stetigen Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Dieser Rückgang auf 17.284 Einwohner (2005) liegt mit 30 % seit 1992 aber deutlich unter den Verlusten der anderen Großwohnsiedlungen in Halle.

Dies erklärt sich hauptsächlich aus dem Bestandsanteil an Altneubauten (Südstadt I) und Einfamilienhäusern im Stadtumbaugebiet, die wesentlich stabiler als die Plattenbausiedlung (Südstadt II) sind.

Der Einwohneranteil des von Plattenbauten geprägten Teiles des Stadtumbaugebietes betrug Anfang der 90er Jahre ca. drei Viertel.

kontinuierlicher Einwohnerrückgang geht vor allem auf die Großwohnsiedlung zurück ...

Relevant für den geringeren Bevölkerungsverlust im Vergleich etwa zur Silberhöhe ist weiterhin ein bereits zur Wende höheres Durchschnittsalter als in anderen Großwohnsiedlungen, so dass die Wegzugsmobilität geringer ausgeprägt war.

Den Stadtumbauplanungen wird als Einwohnerprojektion ein weiterer Bevölkerungsrückgang auf ca. 14.000 Einwohner (-19 %) bis 2015 zugrunde gelegt. Voraussichtlich werden dann nur noch reichlich 9.000 Einwohner im Plattenbaugbiet wohnen, etwa die Hälfte des Einwohnerbestandes zu Beginn der 90er Jahre. Der Prozess der Haushaltsverkleinerung wird aufgrund der fortgeschrittenen Alterung an seine Grenzen stoßen, so dass sich der Bevölkerungsrückgang in einen Nachfragerückgang nach Wohnungen in ähnlicher Größenordnung überträgt. Im Jahr 2015 werden voraussichtlich nur noch ca. 8.000 Wohnungen nachgefragt, ein deutlicher Rückgang der Nachfrage gegenüber Ende 2005 um ca. 2.000 WE.

... und wird sich zukünftig fortsetzen

Das Stadtviertel Südstadt hatte bereits Anfang der 90er Jahre eine deutliche ältere Bewohnerschaft als im Stadtdurchschnitt (5 Jahre älter als Gesamtstadt). Dennoch ist der Alterungsprozess schneller verlaufen als gesamtstädtisch, so dass die Südstadt heute das Stadtviertel mit der zweitältesten Bevölkerung Halles ist (7 Jahre älter als Gesamtstadt). Der Bevölkerungsanteil der Kinder und Jugendlichen (bis 19 Jahre) ist inzwischen sehr niedrig (12,4 %). Auch die Bevölkerungsanteile der jungen Erwachsenen (20 bis 39 Jahre) und der Erwachsenen mittleren Alters (40 bis 59 Jahre) sind deutlich gesunken. Ein ausgeprägt starkes Wachstum hatten dagegen die Älteren ab 60 Jahre zu verzeichnen (42,5 % Anteil 2004, Zuwachs um 19 Prozentpunkte seit 1993; Gesamtstadt +9 Prozentpunkte). Altersgerechtes Wohnen ist damit ein Hauptthema für die Südstadt.

**sehr hoher
Altersdurchschnitt und
Rentneranteil**

Die sozialen Problemlagen in der Südstadt sind deutlich geringer ausgeprägt als in anderen Umbaugebieten mit Großwohnsiedlungen. Der Bevölkerungsanteil der Arbeitslosen entspricht mit 10,1 % (Ende 2004) dem gesamtstädtischen Durchschnitt und war seit 1999 stabil – im Unterschied zur Dynamik in anderen Großwohnsiedlungen. Der Anteil der Sozialhilfeempfänger (HLU) ist etwas unterdurchschnittlich (2004: 5,8 %). Der Zuwachs entsprach dem städtischen Zuwachs. Auch hier gab es keine überdurchschnittliche Dynamik. Diese Sonderentwicklung der Südstadt erklärt sich wohl hauptsächlich aus dem starken Anwachsen des Rentneranteils an der Bevölkerung und dem sehr starken Rückgang der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter. Die heutige Rentnergeneration ist materiell vergleichsweise gut abgesichert.

**daher sind soziale
Problemlagen geringer
ausgeprägt**

Ebenfalls unterdurchschnittlich ist der Bevölkerungsanteil der Ausländer (2004: 2,8 % im Vergleich zu 4,0 % Stadt).

Wohnungsbestand und Eigentümerstruktur

In der Südstadt gab es 1994 11.183 Wohneinheiten. 10 Jahre später hatte sich diese Zahl auf 10.779 Wohneinheiten reduziert. Dabei ist anzumerken, dass noch bis 2001 Wohnungsneubauten errichtet wurden. Am 31.12.2005 betrug die Zahl der Wohneinheiten im gesamten Stadtumbaugebiet 10.782.

Im Jahr 2001 verfügte die Südstadt II, der Plattenbaubereich, über 8.163 Wohneinheiten. Der größte Teil der Gebäude hat 4 bis 5 Geschosse (ca. 5.200 WE). Rund 1.100 WE waren als Mittelganghäuser konzipiert. Etwa 2.000 WE verteilten sich auf 46 elfgeschossige Gebäude.

Der Sanierungsgrad im Stadtumbaugebiet ist relativ hoch. Im Plattenbaubereich sind etwa 50 % der Gebäude vollsaniert.

Rund 80 % der Wohnungen im Stadtumbaugebiet Südstadt befinden sich im Eigentum der kommunalen Wohnungsgesellschaft und der Wohnungsgenossenschaften.

**höchster
Sanierungsgrad aller
Großwohnsiedlungen**

Tab. 3.3: Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen und sonstigen Eigentümer im Stadtumbaugebiet Stand: 31.12.2005

Gebiet	Stadtviertel Südstadt/ WE absolut	Stadtviertel Südstadt/ Anteil WE in %
HWG mbH	2.873 WE	26,6 %
Hallesche WG "Freiheit" e. G.	2.541 WE	23,6 %
WG "Leuna" e. G.	173 WE	1,6 %
WG "Frohe Zukunft" e. G	2.098 WE	19,4 %

BWG Halle / Merseburg e. G.	340 WE	3,2 %
WG „Eisenbahn“ e. G.	901 WE	8,4 %
private u. sonstige Eigentümer	1.856 WE	17,2 %
Insgesamt	10.782 WE	100 %

Quelle: FB 63 und Angaben der Wohnungsunternehmen

Leerstand

Bedingt durch den geringeren Einwohnerverlust ist die Wohnungsnachfrage im Stadtumbaugebiet ebenfalls deutlich weniger zurückgegangen, als in den anderen Umbaugebieten mit Großwohnsiedlungen in Halle. Dies wirkt sich auf die Leerstandszahlen positiv aus.

Im März 2001 wurden 1.308 leer stehende Wohnungen, ein Anteil von 11,3 % am Gesamtwohnungsbestand im Stadtumbaugebiet, gezählt. Doch auch mit einem Maximum von 12,1 % im Jahr 2002 haben die Leerstände nie solche Größenordnungen erreicht, wie in anderen Umbaugebieten. 2004 standen 973 Wohnungen leer (9 %). Ende 2005 waren es nur noch 683 Wohnungen und der Leerstand im Umbaugebiet lag mit 6,3 % weit unter dem der Gesamtstadt mit 16,7 %.

Der Wohnungsleerstand verteilt sich allerdings nicht gleichmäßig über das gesamte Untersuchungsgebiet, sondern konzentriert sich auf den Plattenbaubereich der Südstadt II und dort vornehmlich auf die elfgeschossige Bebauung.

Von den 8.163 Wohneinheiten der Südstadt II im Jahr 2001 standen 1.239 Wohnungen leer (17,7 %). Im gleichen Jahr wies das Gebiet der Südstadt I bei 3.420 Wohneinheiten einen Leerstand von nur ca. 2 % auf.

Damit kristallisiert sich die Südstadt II als Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus heraus.

**moderater Leerstand:
Konzentration in
Elfgeschossern**

Gebäudeabbruch

Im Gegensatz zu anderen Stadtumbaugebieten mit einem großen Bestand an Wohnungen, die in der industriellen Großplattenbauweise errichtet wurden, ist in der Südstadt nicht mit ausgedehnt flächenhaften Abrissen zu rechnen. Ein Grund dafür ist die Einbettung der Südstadt in die gewachsene Stadtstruktur mit einer relativ geringen Zahl städtebaulich nicht integrierter Standorte.

Dennoch sind Gebäudeabrisse erforderlich, um dem Leerstand entgegenzuwirken. Seit 2003 sind die ersten elfgeschossigen Wohnblöcke im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost abgebrochen worden. Sämtliche abgerissenen Gebäude standen in den Bereichen, die bereits in der Rahmenplanung als Umstrukturierungsbereiche dargestellt waren.

Entsprechend der Planung der Wohnungsunternehmen, die sich an den damals höchsten Raten des Wohnungsleerstandes orientierte, begann der Abriss im Bereich um den Platz der Völkerfreundschaft sowie an der Brüsseler Straße. Bis Februar 2006 wurden über die Förderung Stadtumbau Ost insgesamt 780 Wohnungen abgerissen.

Insgesamt soll der Wohnungsbestand der Südstadt um ca. 1.800 Wohneinheiten reduziert werden, schwerpunktmäßig im Plattenbaubereich Südstadt II und dort vor allem die leer stehenden 11-Geschosser.

**Bestandsreduzierung
bis 2015: 1.800 WE**

Umbau von Gebäuden

Im Segment der Mittelganghäuser wurden erste erfolgreiche Strukturanpassungen erreicht. Durch Grundrissveränderungen wurden in einigen Mittelganghäusern Einraumwohnungen zu Zweiraumwohnungen umgebaut. Zwei Mittelganghäuser wurden abgebrochen. Auf diese Weise konnten deutlich mehr als 200 Wohneinheiten vom Markt genommen werden.

Probleme, Potenziale und Chancen des Stadtumbaugebietes

Städtebauliche Struktur

Das hier zu betrachtende Stadtumbaugebiet liegt im Süden der Stadt Halle zwischen der Siedlung Gartenstadt Gesundbrunnen im Norden und der Plattenbausiedlung Silberhöhe im Süden. Die räumliche Abgrenzung ist identisch mit dem Stadtviertel Südstadt.

Die mit der Gartenstadt Gesundbrunnen begonnenen südlichen Stadterweiterungen sind durch das relativ regelmäßige Raster der Hauptverkehrsstraßen gegliedert. Entlang dieser Hauptverkehrsstraßen wurden mehrgeschossige Wohnhäuser errichtet. Dieser Mietwohnungsbau bildet in der Regel schützende Raumkanten für die inneren Bereiche der Wohnquartiere.

Im Inneren entstand vorwiegend selbstgenutztes Wohneigentum in der Gestalt zweigeschossiger Doppel- und Reihenhäuser mit Vorgärten, den Idealen der Gartenstadtarchitektur entsprechend.

Während der 1950er Jahre begann man angesichts der zu geringen Zahl vermietbarer Wohnungen von dieser Struktur abzugehen, um höhere Verdichtungen zu erreichen und damit das Bauland wirtschaftlicher auszunutzen. In der Südstadt I sind nur noch kleine Kernbereiche in der o. g. wenig verdichteten Struktur errichtet.

Die früheren städtebaulichen Ordnungsprinzipien wurden mit dem Beginn der Errichtung der Südstadt II komplett aufgegeben. Nicht nur der Verzicht auf die Differenzierung zwischen öffentlichem und privatem Raum markierte diesen Bruch, sondern auch das wenig geordnete Implementieren von Blockstrukturen in noch unbebaute Bereiche, selbst unter Inkaufnahme erheblicher Maßstabsbrüche bzgl. des Bestandes, wie sie an der Wiener Straße oder auch Im Langen Feld zu beobachten sind.

Für ein Stadtumbaukonzept Südstadt ist es nahe liegend, diejenigen Ordnungsprinzipien herauszuarbeiten und zu stärken, die der Struktur der südlichen Stadtteile zugrunde liegen. Darüber hinaus besteht die prinzipielle Chance, Grundgedanken des ursprünglichen, aber aus den verschiedensten Gründen nicht vollständig umgesetzten städtebaulichen Entwurfes der Südstadt II nachträglich Geltung zu verschaffen.

In diesem Sinne sollten aus stadtstrukturellen Gründen zunächst die o. g. Maßstabsbrüche beseitigt werden. Die betreffenden Wohnblöcke waren größtenteils jedoch schon Mitte bis Ende der 1990er Jahre von Zwischenerwerbem saniert und an selbstnutzende Privateigentümer weiterverkauft worden

Unter Berücksichtigung von Zwangspunkten, die sich aus der Eigentümerstruktur aber auch aus den zu erwartenden Kosten ergeben, wurde aus den o. g. Ordnungsprinzipien das städtebauliche Leitbild

**Rückkehr zu
ursprünglichen
städtebaulichen
Ordnungsprinzipien**

(Karte 1) entwickelt.

Zentrenstruktur

Ein Problem ist die Erhaltung der Funktionsfähigkeit sowie die gestalterische Qualität der drei den Bauabschnitten zugeordneten Wohngebietszentren.

Das in der städtebaulichen Rahmenplanung konstatierte Stabilitätsgefälle zwischen den drei Wohngebietszentren ist in der Zwischenzeit so weit fortgeschritten, dass nur noch das Zentrum am Böllberger Weg/Diesterwegstraße als Zentrum mit überörtlicher Bedeutung auch langfristig funktionsfähig einzuschätzen ist.

Dieses Zentrum besteht aus einer zwischen Diesterwegstraße und Katowicer Straße gelegenen Ladenzeile (einschließlich Supermarkt) und versorgt neben dem im Fördergebiet liegenden Wohngebiet Böllberger Weg auch den Süden des Stadtteils Gesundbrunnen. Es ist potenziell entlang der Diesterwegstraße über die Grenze des Fördergebietes hinaus erweiterbar. Dieses Zentrum wurde in das 2004 vom Stadtrat beschlossene Zentrenkonzept der Stadt Halle aufgenommen (Kategorie D-Zentrum).

Die Gründe für die divergierende Entwicklung der drei Wohngebietszentren sind in erster Linie infrastruktureller Art. Nur das Zentrum an der Diesterwegstraße ist in Wohnquartiere eingebettet, die sich in Bezug auf die Einwohnerentwicklung als stabil darstellen und folgerichtig als Erhaltungsgebiete dargestellt werden (Karten 2 und 3).

**divergierende
Entwicklung der drei
Wohngebietszentren**

Neben dem Zentrum am Platz der Völkerfreundschaft stellt das Wohngebietszentrum an der Ouluer Straße den nächsten besonders problematischen Teilbereich der Südstadt dar. Der Leerstand in der angrenzenden Bebauung ist problematisch, der Zustand der öffentlichen und z. T. der privaten Freiräume ist mangelhaft, die Orientierung im Gebiet nicht eindeutig.

Beide Wohngebietszentren sollen weiterhin in ihrer Funktion gestützt werden.

Soziale Infrastruktur

Das Gebiet verfügt über eine gute Ausstattung an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, insbesondere Schulen und Kindertagesstätten. Herausragend ist dabei der Bildungsstandort an der Murmansker Straße mit Elisabethgymnasium, katholischer Grundschule, Landesbildungszentrum für Hörgeschädigte „Albert Klotz“, Landesbildungszentrum für Körperbehinderte, Kindergarten für körperbehinderte und entwicklungsverzögerte Kinder, der einen Schwerpunkt im Gebiet bildet. Die Schulen mit stadtweiter Ausstrahlung an diesem Standort werden auch über die im Rahmen der Schulentwicklungsplanung bis 2008/09 erforderlichen Schließungen von Schulstandorten hinaus bestehen bleiben.

**Bildungsstandort
Murmansker Straße**

Technische Infrastruktur

Obwohl in der Südstadt keine ausgedehnt flächenhaften Abrisse vorgesehen sind, muss punktuell die technische Infrastruktur angepasst werden.

Bedingt durch die insgesamt rückläufigen Einwohnerzahlen kommt es generell zu Überkapazitäten. In diesem Zusammenhang können Nennweitenanpassungen notwendig werden.

| Besonderes problematisch wirkt sich der Einwohnerrückgang bei der Fernwärmeversorgung aus, da aus der geringeren Abnehmerdichte überdimensionierte Netze und Netzkoppelstationen resultieren, die u. a. zu Temperaturverlusten sowie einer Verlängerung der Transportzeiten führen.

**Rückbau technischer
Infrastruktur teilweise
erforderlich**

Problematisch auch die Situation beim Abwasser. Bei nicht koordiniertem Rückbau der Leitungen können sich zukünftig Fließgeschwindigkeiten verringern, Sohlablagerungen und Geruchsprobleme auftreten.

Auch das Stromnetz der Südstadt muss an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Langfristige Zielrichtung muss der Erhalt einer wirtschaftlichen und gleichzeitig technisch zuverlässigen Versorgung mit den Medien Strom und Fernwärme sein.

Da die Versorgungsleitungen teilweise in den Installationsgängen im Keller abbrechender Gebäude verlegt sind, ist zur Vermeidung von unnötigen Umverlegungsmaßnahmen zwingend eine Koordination der Abbruchmaßnahmen zwischen den am Standort vertretenen Wohnungsunternehmen und den Versorgungsträgern, insbesondere der EVH, erforderlich.

Verkehrliche Infrastruktur

An die gesamtstädtisch bedeutsamen Hauptverkehrsstraßen Böllberger Weg, Südstadtring und Paul-Suhr-Straße ist die Südstadt gut angebunden. Örtliche und überörtliche Verkehrsbeziehungen werden über die äußere Erschließung organisiert.

Es existiert eine nach den Teilgebieten des Stadtteils differenzierte Kfz-Erschließung. Dieses mit schleifen- und stichförmigen Wohnstraßen strukturierte Erschließungssystem hält den ortsfremden Durchgangsverkehr aus den Wohnquartieren heraus. Es stellt aber auch aufgrund der fehlenden inneren Vernetzung der Bauabschnitte besonders hohe Ansprüche an die Orientierung im Stadtteil.

Insbesondere die in den ersten beiden Bauabschnitten der Südstadt II eingeschränkte Orientierung legt es nahe, in den o. g. Bereichen alle Maßnahmen des Stadtumbaus Ost dahingehend zu optimieren, dass das System der inneren verkehrlichen Erschließung vereinfacht wird.

Die Vernetzung und Erreichbarkeit der Südstadt mit dem ÖPNV (S-Bahn, Straßenbahn und Buslinien) ist in Bezug auf die fußläufigen Einzugsbereiche als sehr gut zu bezeichnen. So erreicht man mit der S-Bahnlinie in ca. 7 Minuten den Hauptbahnhof.

Fuß- und Radwege mit übergeordneter Vernetzungsfunktion verlaufen sowohl am Rande der Wohnsiedlung (entlang der Hauptverkehrsstraßen) als auch innerhalb des zentralen Grünzuges getrennt vom Kfz-Verkehr.

Städtebauliches Leitbild/Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus

Nach der Prognose des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen muss im Fördergebiet Südstadt im Zeitraum bis 2010 mit einem nochmaligen Rückgang der Einwohnerzahl um weitere 13,46 % auf insgesamt ca. 15.520 Einwohner gerechnet werden. Im Jahr 2015 wird dieser Stadtteil laut Annahmen des Stadtumbaukonzeptes eine Einwohnerzahl von ca. 13.988 aufweisen. Das entspräche einem weiteren Rückgang um 9,87 % zwischen 2010 und 2015.

Die Prognosen und Rahmenbedingungen flossen in das in Karte 1 dargestellte städtebauliche Leitbild für das Stadtumbaugebiet Südstadt ein. Aus diesem Leitbild wurden, abgestimmt mit der in den Prozess des Stadtumbaus einzubeziehenden Wohnungswirtschaft, die einzelnen Bereiche des Fördergebietes bzgl. des Fördermitteleinsatzes kategorisiert (Karte 2). Dieser Plan stellt den Konsens zwischen dem öffentlichen Interesse, vertreten durch die Kommune, und den legitimen wirtschaftlichen Interessen der Wohnungsunternehmen dar.

Fast alle fünfgeschossigen Wohngebäude sowie die Mehrzahl der Mittelganghäuser stellen Erhaltungsbereiche dar. Etwa zwei Drittel der Wohnbauflächen der Südstadt befinden sich innerhalb dieser Bereiche.

Die Umstrukturierungsbereiche umfassen im wesentlichen den 11-geschossigen Wohnungsbestand.

**Umstrukturierungs-
bereich: 11-
geschossiger
Wohnungsbestand**

In der städtebaulichen Rahmenplanung von 2003 wurden für die 11-geschossigen Wohnblöcke in der Südstadt sowohl Umbau- als auch Abrissmaßnahmen vorgeschlagen. Dabei war der Umbau von 11-geschossigen Wohngebäuden im Sinne der Reduzierung der Zahl ihrer Geschosse an den Orten vorgesehen, wo der 11-geschossige Bestand wichtige Raumkanten bildete, und daher erhalten werden sollte. Dieses Konzept wurde von den Wohnungsunternehmen geprüft und als wirtschaftlich nicht vertretbar abgelehnt.

Leitziele der Planung

- Aufwertung der Erhaltungsbereiche
- Reduzierung des Leerstandes (u. a. Rückbau von ca. 1.800 Wohneinheiten)
- Anpassung der technischen und der Verkehrsinfrastruktur
- Stärkung des Zentrums an der Diesterwegstraße
- Vernetzung der vorhandenen Grünräume bis zum Erholungsraum Saaleaue-Rabeninsel im Nordwesten, zum Pestalozzipark im Norden sowie zur Saale-Elsteraue (über die Silberhöhe) im Süden

Handlungsfelder

<p>Handlungsfeld 1 <i>Zentrum an der Diesterwegstraße</i></p>	<p>Stabilisierung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums für die Wohnquartiere Gesundbrunnen und Böllberger Weg, Neuordnung des öffentlichen Raums entlang der Diesterwegstraße, Aufwertung des Übergangs von der Südstadt und der Silberhöhe zum Erholungsraum der Rabeninsel-Saaleaue</p> <p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung einer räumlichen Verbindung zwischen der Diesterwegstraße und dem Einkaufszentrum durch eine großzügige Treppenanlage, die den Höhenversprung überwindet. ▪ Räumliche Fassung der Diesterwegstraße mittels Baumpflanzungen als Allee. ▪ Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen für das Einkaufszentrum und für die Anwohner. ▪ Einordnung von ergänzenden Funktionen im Kreuzungsbereich Böllberger Weg/Diesterwegstraße (z. B. Seniorenbegegnungsstätte mit Cafe sowie Freisitz und Blick über die Saale zur Rabeninsel). Den Bedürfnissen der vorwiegend von Senioren bewohnten direkten Nachbarschaft soll dabei Rechnung getragen werden. <p>Handlungsbedarf: hoch</p>
<p>Handlungsfeld 2 <i>Südstadt II – Baugebiet Böllberger Weg</i></p>	<p>Aufwertung der Wohnstandorte in Verbindung mit einer Aufwertung der fußläufigen Verbindung zwischen dem erweiterten Pestalozzipark und der Saale (über die Wiener Straße), Erhalt und die Stärkung der fußläufigen Verbindung zwischen dem erweiterten Pestalozzipark und dem Zentrum an der Diesterwegstraße</p> <p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestaltung der Wiener Straße ▪ Gestaltung wohnungsnaher Freiräume ▪ Sicherung eines ausreichenden Stellplatzangebotes <p>Handlungsbedarf: mittel</p>
<p>Handlungsfeld 3 Südstadt II – Erster und zweiter Bauabschnitt</p>	<p>Abbau städtebaulicher Defizite an Stellplätzen, Kinderspielplätzen sowie grünem unmittelbarem Wohnumfeld, Vereinfachung der verkehrlichen Erschließungsstruktur, Beseitigung städtebaulicher und freiraumgestalterischer Mängel am Handlungsschwerpunkt Zentrum Platz der Völkerfreundschaft, erhaltenswerte Raumkanten sind die 11-Geschosser Florentiner Bogen Nr. 21 und Nr. 23</p> <p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt der noch vorhandenen Raumkanten. Sinnvoll ist aber ebenso der Neubau von Gebäuden am alten Standort, alternativ dazu die Entwicklung temporärer Raumkanten. ▪ Neugestaltung des Platzes der Völkerfreundschaft mit Baumpflanzungen, evtl. mit kleinem Marktplatz, Revitalisierung des Restaurants ▪ Stärkung der Südpromenade zum Zwecke der Vernetzung der vorhandenen Grünräume zwischen den

	<p>Erholungsräumen Saaleaue-Rabeninsel im Nordwesten, Pestalozzipark im Norden sowie Saale-Elsteraue (über die Silberhöhe) im Süden und Wörmlitz im Westen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Förderung der Reduzierung des Wohnungsleerstandes in den Umstrukturierungsgebieten, falls die Wohnungsunternehmen sich aufgrund der Unwirtschaftlichkeit von Gebäuden zum Abbruch entscheiden. <p>Handlungsbedarf: hoch</p>
<p>Handlungsfeld 4 Südstadt II – Dritter Bauabschnitt</p>	<p>Handlungsschwerpunkt ist das Zentrum im 3. Bauabschnitt der Südstadt, gelegen am Übergang zur Silberhöhe</p> <p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Förderung der Reduzierung des Wohnungsleerstandes in den Umstrukturierungsgebieten, falls die Wohnungsunternehmen sich aufgrund der Unwirtschaftlichkeit von Gebäuden zum Abbruch entscheiden. <p>Handlungsbedarf: mittel</p>
<p>Handlungsfeld 5 Murmansker Straße</p>	<p>Ziel ist die Stärkung und weitere Aufwertung des Schulstandortes, dazu Bereitstellung von Erweiterungsflächen für den Ausbau und die Komplettierung des Angebotes der Schulträger (Grund- und Sekundarschule, Elisabethgymnasium), insbesondere Flächen für sportliche Aktivitäten, z. B durch die evtl. Nachnutzung früherer Wohnflächen innerhalb der Südstadt II als auch durch die Einbeziehung eines Teils der Fläche der ehemaligen Fliederwegkaserne (der nördlich der Murmansker Straße gelegene Teil des Handlungsfeldes 5).</p> <p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Förderung der Reduzierung des Wohnungsleerstandes in den Umstrukturierungsgebieten, falls die Wohnungsunternehmen sich aufgrund der Unwirtschaftlichkeit von Gebäuden zum Abbruch entscheiden. <p>Handlungsbedarf: mittel</p>
<p><u>Handlungsfeld 6</u> <u>Südstadt I</u></p>	<p><u>Ziel ist der Erhalt und die Stärkung der bisher von seinen Bewohnern sehr gut angenommenen Wohnstandortes sowie die Begleitung und Unterstützung eines aufgrund des hohen Durchschnittsalters anstehenden Generationswechsels</u></p> <p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Gestaltung wohnungsnaher Freiräume</u> ▪ <u>Sicherung eines ausreichenden Stellplatzangebotes</u> <p><u>Handlungsbedarf: gering</u></p>
<p><u>Handlungsfeld 7</u> <u>Südlicher Ring</u></p>	<p><u>Ziel ist es, ordnend auf dieses städtebaulich heterogen strukturierte Handlungsfeld einzuwirken</u></p> <p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Aufwertung von Freiräumen und Brachflächen</u> ▪ <u>Sicherung des Großhandelsstandortes als gesamtstädtisches Zentrum</u> ▪ <u>Unterstützung ordnender Eingriffe im westlich angrenzenden Mischgebiet</u>

	<u>Handlungsbedarf: gering</u>
--	--------------------------------

3.4 Stadtumbaukonzept Silberhöhe

Das am 20. Juni 2001 vom Stadtrat beschlossene Neuordnungskonzept (NOK) für den Stadtteil Silberhöhe war die Grundlage der räumlichen Steuerung der Förder- und Investitionstätigkeit in diesem Stadtgebiet. Durch den daraufhin erfolgten Rückbau leer stehender Wohngebäude und Infrastruktureinrichtungen sowie die vor allem im öffentlichen Raum ablesbare Aufwertung der Wohnsiedlung (Fördermittelprogramme „Soziale Stadt“ und „Städtebauliche Erneuerung und Weiterentwicklung großer Wohngebiete“) konnte kurzfristig eine Stabilisierung der Konsolidierungsbereiche erreicht werden. Infolge der vorhandenen Altersstruktur im Gebiet und in Abhängigkeit von der Wohnsituation in der Gesamtstadt wird es möglicherweise nach 2010 noch einmal zu einer grundsätzlichen Neuorientierung kommen.

Stadtumbau ist in der Silberhöhe am weitesten fortgeschritten

Vor diesem Hintergrund ergibt sich die planerische Notwendigkeit, einen integrativen und konsensfähigen Gesamtrahmen für die Stadtteilentwicklung der nächsten Jahre festzulegen, der als Fortschreibung auf den Ergebnissen des bisherigen Neuordnungskonzeptes aufbaut.

Im Interesse einer kostenbewussten Umsetzung und unter dem Aspekt des Erhaltes einer effektiven technischen Infrastruktur im weiteren Verfahren sind die Stadtumbaumaßnahmen in der Durchführung zeitlich und räumlich intensiv zwischen den verschiedenen Wohnungsunternehmen und den Versorgungsträgern abzustimmen.

Handlungsbedarf hinsichtlich der Weiterführung der Abbruchmaßnahmen, der Nachnutzung/Aufwertung der freiwerdenden Flächen sowie des Umzugsmanagements besteht vor allem seitens der Wohnungsunternehmen.

Handlungsbedarf besteht darüber hinaus im Zusammenhang mit Überlegungen, einen Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen auf Abrissflächen in der Silberhöhe anzulegen.

Ausgangssituation

Demographische Entwicklung und Sozialstruktur

Ursprünglich als Wohnort für die Werk tätigen der chemischen Industrie in Buna und Leuna errichtet, hat der Stadtteil mit der zweitgrößten Großwohnsiedlung in Halle mit dem wirtschaftlichen und sozialen Wandel in der Region von 1990 bis Ende 2005 ca. 60 % seiner Bewohner verloren und zum Jahresende 2005 nur noch 15.608 Einwohner. Damit hat die Silberhöhe die mit Abstand höchsten Verluste aller Großwohnsiedlungen in Halle zu verkraften. Dies erklärt sich aus einer Ballung von Problemen:

höchster Einwohnerverlust unter den halleschen Großwohnsiedlungen

- Die jüngsten Großwohnsiedlungen hatten die höchsten Einwohnerverluste aufgrund einer mobilen, jungen Bevölkerung.
- Die Silberhöhe hat Standortnachteile, z. B. die periphere Lage.
- Die Baustruktur ist bzw. war extrem hoch verdichtet.
- Das Image der Silberhöhe ist schlecht.
- Die Arbeitsplatzverluste in der südlich gelegenen Großchemie als dem monostrukturellem „Standbein“ der Großwohnsiedlung waren überdurchschnittlich hoch.

Der Bevölkerungsrückgang führte jedoch nicht in gleicher Höhe zu einem Rückgang der Wohnungsnachfrage, weil es zu einer sehr starken Haushaltsverkleinerung kam, z. B. durch ausziehende Kinder.

Als zukünftiger Trend werden sich die überdurchschnittlichen Bevölkerungsverluste fortsetzen. Dem Stadtumbaukonzept wird für das Jahr 2015 eine Bevölkerungszahl von ca. 9.600 (-38 %) zugrunde gelegt. Damit hätte die Silberhöhe weiterhin die höchsten Verluste aller Großwohnsiedlungen. Im Jahre 2015 werden voraussichtlich nur noch ca. 5.600 Wohnungen nachgefragt, das wäre ein weiterer Rückgang der Nachfrage gegenüber Ende 2005 um ca. 1.800 WE.

künftig weiter sehr hohe Einwohnerverluste erwartet

Die Silberhöhe war Anfang der 90er Jahre der drittjüngste Stadtteil in Halle. Das Durchschnittsalter lag mit 34,7 Jahren knapp 5 Jahre unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (1993). Aufgrund des sehr schnellen Alterungsprozesses des Stadtteils ist das Durchschnittsalter um 10 Jahre gestiegen (44,5 Jahre 2004) und liegt inzwischen oberhalb des städtischen Durchschnitts. Die Silberhöhe hat den stärksten Rückgang an Kindern und Jugendlichen (bis 19 Jahre) aller Stadtviertel und Stadtteile zu verkräften (-75 % absolut seit 1993 bzw. Anteilsverringerung um 13 Prozentpunkte). Bei ebenfalls extrem starken Verlusten in der Altersgruppe der jungen Erwachsenen (20 bis 39 Jahre) ist die Zahl Älterer ab 60 Jahre konstant geblieben. Aufgrund dieser hohen Dynamik wird es im Planungszeitraum zu einer sehr starken Überalterung der Großwohnsiedlung kommen.

schnelle Alterung

Angesichts dieser Entwicklungsbedingungen kann es nicht überraschen, dass die Silberhöhe eines der Stadtviertel mit den ausgeprägtesten sozialen Problemlagen in Halle ist. Der Bevölkerungsanteil der Arbeitslosen oder/(und) Sozialhilfeempfänger (HLU) ist weit überdurchschnittlich und stark steigend – im Unterschied zu stabilen Zahlen für die Gesamtstadt. Vor der Hartz-IV-Reform war dieser summierte Anteil von 21,9 % (1999) auf 28,6 % (2004) gestiegen (Gesamtstadt 2004: 17,0 %). Jeder 6. Einwohner der Silberhöhe war zu diesem Zeitpunkt arbeitslos und zusätzlich jeder 8. Einwohner HLU-Empfänger. Die Summierung beider Indikatoren wirkt jedoch leicht überhöhend, da einige Arbeitslose ergänzend Sozialhilfe bezogen haben (Mehrfachzählung). Günstig wirkt, dass die Integrationsproblematik von Ausländern bei einem unterdurchschnittlichen Ausländeranteil von 3,3 % (Halle: 4 %) in der Silberhöhe nicht sehr ausgeprägt ist.

ausgeprägte soziale Problemlagen

Wohnungsbestand/Eigentumsverhältnisse

Die Großsiedlung Halle-Silberhöhe ist in den Jahren 1979 bis 1989 als ein überwiegend autarker, eigenständiger Stadtteil in einem von vorstädtischen bzw. dörflichen Bebauungs- und Freiraumstrukturen geprägten Weichbild im Süden der Stadt Halle mit ca. 14.550 WE (zuzüglich Bereich Robinienweg mit ca. 750 WE) realisiert worden.

In den 90er Jahren wurden viele der Wohngebäude in der Silberhöhe saniert. Komplett sanierte Wohnungsbestände konzentrieren sich insbesondere im 1., 3. und 4. sowie im 9. WK. In den letzten Jahren dominierte der Abbruch von Gebäuden. Durch die in den Jahren 2002 bis 2005 erfolgten Gebäudeabbrüche hat sich die Zahl der Wohnungen im Stadtumbaugebiet Silberhöhe auf ca. 11.680 WE reduziert.

sehr hohes Rückbauvolumen umgesetzt

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die stark heterogene Strukturierung

der Eigentumsverhältnisse innerhalb des Stadtteils Silberhöhe. Mit Ausnahme des 8. WK und Teilen des 6. WK gehört nahezu jedes Wohngebäude innerhalb eines Wohnhofes einem anderem Eigentümer. Diese Situation erfordert einen erhöhten Koordinierungs- und Steuerungsaufwand bei der Umsetzung insbesondere der geplanten Rückbaumaßnahmen von Wohngebäuden sowie bei der Abstimmung und Umsetzung der erforderlichen Aufwertungs- und Verbesserungsmaßnahmen für das Wohnumfeld.

Die nachfolgend aufgeführten Wohnungsunternehmen sind als Eigentümer im Stadtteil Silberhöhe vertreten. Dabei ist die Anzahl der Wohneinheiten mit Stand vom 31.12.2005 ausschlaggebend (Quelle: Leerstandsübersicht Stadtteil Silberhöhe geordnet nach Wohnkomplexen per 31.12.2005, Hrsg. HWF e.G.)

Tab. 3.4: Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen und sonstigen Eigentümer (Stand: 31.12.2005)

Gebiet	Stadtteil Silberhöhe / absolut	Stadtteil Silberhöhe / %
Hallesche Wohnungsbaugesellschaft mbH	2.969 WE	25,4 %
Hallesche WG "Freiheit" e. G.	2.134 WE	18,3 %
WG "Leuna" e. G.	1.378 WE	11,8 %
WG "Frohe Zukunft" e. G.	1.528 WE	13,0 %
BWG Halle / Merseburg e. G.	768 WE	6,6 %
WG „Eisenbahn“ e. G.	707 WE	6,1 %
Private Eigentümer	2.198 WE	ca. 18,8 %
Insgesamt	11.682 WE	100 %

Leerstand

Im Jahr 2001 standen ca. 3.500 WE in der Silberhöhe leer. Dies entsprach ca. 23 % des gesamten Wohnungsbestandes (im Vergleich: Gesamtstadt: ca. 15 % Leerstand). Zum Ende des Jahres 2002 war der Wohnungsleerstand im Stadtteil bereits auf ca. 5.000 WE, etwa 37 % angestiegen. Die gesamtstädtische Leerstandsquote betrug 2002 ca. 20 %.

Bis zum 31.12.2005 hat sich die Leerstandsquote der HWG und fünf weiterer Wohnungsgenossenschaften, die diese regelmäßig erfassen, wieder auf ca. 27,2 % verringert, lag damit aber immer noch höher als 2001. Die Abnahme des Leerstandes bei den meisten Wohnungsunternehmen resultiert aus der Reduzierung der Wohnungsbestände durch Abrissmaßnahmen.

Da die Unternehmen nicht im gleichen Maße abreißen, schwankt die Leerstandsquote je nach Unternehmen zwischen 22 und 43 %. Für die privaten und sonstigen Eigentümer ist von einer durchschnittlichen Leerstandsquote von ca. 10 % auszugehen. Die Gebäudebestände mit hohen bzw. sehr hohen Leerstandsquoten (> 30 %) konzentrieren sich mittlerweile insbesondere im 5. WK und 7. WK, in Teilbereichen des 9. WK sowie in den Randbereichen des 2. und des 6. WK.

Gebäudeabbruch und Umstrukturierung

Wesentlicher Inhalt des Neuordnungskonzeptes von 2001 war die Festlegung eines mit den betroffenen Eigentümern abgestimmten

**extrem hohe
Leerstandsspitze
konnte nur z. T.
abgebaut werden**

Abbruchvolumens für den Zeitraum bis 2010. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des städtischen Gesamtkonzeptes (Stadtentwicklungskonzept Wohnen Phase I) wurde ein Zielwert von 4.500 WE bestimmt, der mit einem Abrissvolumen von 2.795 WE in der 1. Phase untersetzt wurde.

Von 2002 bis Ende 2005 wurden 3.638 WE abgerissen. Diese Maßnahmen erfolgten schwerpunktmäßig im 1., 3., 5., 7. und 8. WK. und betrafen insbesondere die 11-geschossigen Wohngebäude.

Anhaltender Bevölkerungsrückgang und ein höherer Leerstand als zu Beginn der Abbruchmaßnahmen lassen nur den Schluss zu, den Rückbau zu forcieren. Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes erfolgten die Abstimmungsgespräche der Stadt mit den fünf in der Arbeitsgruppe Silberhöhe vertretenen Wohnungsgenossenschaften sowie der HWG. Dabei ging es im Wesentlichen um eine räumliche und quantitative Festlegung der Stadtumbauaßnahmen bis zum Jahr 2010. Die von den Wohnungsunternehmen/-genossenschaften geplanten Abrissmaßnahmen bis 2010 umfassen nun insgesamt ca. 7.000 WE. Abzüglich der bis Ende 2005 abgerissenen rund 3.638 WE sollen also noch 3.360 WE abgebrochen werden.

Forcierung des Rückbaus notwendig: insgesamt 7.000 WE geplant

Tab. 3.5: Geplante Abrisse der Wohnungsgesellschaften und der -genossenschaften (Stand: 31.12.2005)

WK	Bestand 2001	geplanter Abbruch bis 12/05	geplanter Abbruch 2005-07	geplanter Abbruch 2008-10	Abbruch gesamt
Abriss gesamt		3.638 WE	1.886 WE	1.431 WE	6.955 WE
Bestand WE gesamt	15.320 WE	11.682 WE	9.796 WE	8.365 WE	8.365 WE

Bei der Betrachtung der Abrisszahlen lassen sich zusammenfassend folgende wesentlichen Sachverhalte feststellen:

- Die allein von den Wohnungsunternehmen/-genossenschaften geplanten Abrissmaßnahmen bis 2010 besitzen einen Umfang von ca. 6.955 WE. Im Vergleich zum abgestimmten Umfang von 2001 entspricht dies einer ca. 55 %-igen Erhöhung.
- Die genannten Eigentümer planen den Rückbau der Randbereiche des nördlichen Zentrums inklusive der beiden Punkthochhäuser.
- Im WK 7 soll langfristig großflächig abgerissen werden.
- Im WK 10 soll eine Wohnnutzung erhalten bleiben. In Abhängigkeit vom Leerstand könnte sich die Bebauungsstruktur der Siedlung Rosengarten anpassen.
- Als weitgehend stabile Quartiersinseln sind der 1., 2., 3., 4., 5., 6. und 9. WK sowie die verbleibende Teilfläche des 8. WK zu betrachten.

flächenhafter Rückbau von Siedlungsteilen

Probleme, Potenziale und Chancen des Stadtumbaugebietes

Das große Potenzial an Freiräumen ist neben der trotz Schließungen immer noch guten Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Verkehrsanbindung eine der herausragenden Qualitäten, die der Stadtteil Silberhöhe als Wohnort zu bieten hat. Die Berücksichtigung einer differenzierten Ausprägung dieser Freiraumstruktur hat daher für die

zukünftige Entwicklung einen zentralen Stellenwert.

Nach der anfänglich ungenügenden Gestaltung der Grünflächen schätzen die Bewohner der Silberhöhe inzwischen den hohen Grünanteil der Freiräume sowie die Möglichkeiten zur naturnahen Erholung im Bereich der Elsteraue. Die neu gestalteten Sport- und Freizeitanlagen, die Spielplätze und die so genannten Lungenpunkte sind für die Bewohner wichtige Zeichen einer positiven Weiterentwicklung ihres Wohngebietes.

**starke Aufwertung der
Freiraum- und
Grünstruktur**

Stadtstrukturelle Probleme

Verflechtungen mit dem übergeordneten Freiraumsystem der Stadt sind nur ansatzweise vorhanden, bzw. sind nicht eindeutig gestaltet. Die randstädtische Lagequalität in unmittelbarer Nähe zu den Auenbereichen der Saale und Elster wird nicht optimal genutzt.

Durch übergeordnete Verkehrsstrassen bzw. Landschaftsräume lediglich tangiert, wirkt die Silberhöhe von den unmittelbaren siedlungsstrukturellen Nachbargebieten - Südstadt, Rosengarten und Beesen - weitgehend abgetrennt.

Soziale Infrastruktur

Der Stadtteil verfügt über eine relativ gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. In den vergangenen Jahren wurden aber, geschuldet durch den Einwohnerrückgang, mehrere Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, Zweigstellen der Bibliothek, Treffpunkte etc. geschlossen, umgenutzt oder auch abgerissen.

Eine Sekundarschule und drei Grundschulen gibt es derzeit noch im Stadtteil. Durch weitere Fusionen wird sich die Zahl der Grundschulen auf zwei reduzieren. Die mittelfristige Schulentwicklungsplanung sieht den Erhalt der Sekundarschule bis zum Jahr 2009 vor. Dies ist aber auch von der Entwicklung der Schülerzahlen abhängig. Die Existenz der Sekundarschule in der Zeitzer Straße ist also ebenfalls nicht auf Dauer gesichert.

**hohes Rück- bzw.
Umbauerfordernis für
soziale und technische
Infrastruktur**

Technische Infrastruktur

Bedingt durch die rückläufigen Einwohnerzahlen kommt es zu Überkapazitäten. In Verbindung mit erfolgten Abrissen wurden Nennweitenanpassungen und Umverlegungen aus den Kellergängen der Wohngebäude notwendig.

Besonderes problematisch wirkt sich der Einwohnerrückgang bei der Fernwärmeversorgung aus, da aus der geringeren Abnehmerdichte überdimensionierte Netze und Netzkoppelstationen resultieren, die u. a. zu Temperaturverlusten sowie einer Verlängerung der Transportzeiten führen. Für die Versorgung mit Strom werden nicht mehr alle Transformatorenstationen benötigt. Die jeweils zugeordneten Leitungswege werden außer Betrieb genommen.

Problematisch auch die Situation beim Abwasser. Bei nicht koordiniertem Rückbau der Leitungen können sich zukünftig Fließgeschwindigkeiten verringern, Sohlablagerungen und Geruchsprobleme auftreten.

Verkehr

An die gesamtstädtisch und regional bedeutsamen Hauptverkehrsstraßen Merseburger Straße (B 91) und Paul-Suhr-Straße ist die Silberhöhe über die Karlsruher Allee und die Georgi-Dimitroff-Straße gut angebunden. Örtliche und überörtliche Verkehrsbeziehungen werden über die äußere Ringerschließung organisiert. Es existiert eine nach den Teilgebieten /Wohnkomplexen der Siedlung differenzierte Kfz-Erschließung.

Die Vernetzung und Erreichbarkeit der Wohnsiedlung mit dem ÖPNV (S-Bahn, Tram und Buslinien) ist in Bezug auf die fußläufigen Einzugsbereiche als sehr gut zu bezeichnen. So erreicht man mit der S-Bahnlinie in ca. 7 Minuten den Hauptbahnhof.

Fuß- und Radwege mit übergeordneter Vernetzungsfunktion verlaufen sowohl am Rande der Wohnsiedlung (entlang der Hauptverkehrsstraßen) als auch innerhalb des zentralen Grünzuges.

Städtebauliches Leitbild, Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus

Leitbild für das Stadtumbaugebiet Silberhöhe

Es ist absehbar, dass für die Silberhöhe die vorherrschenden Trends mit Bevölkerungs-, Bausubstanz- und Bedeutungsverlusten andauern werden. Gebäudeabrisse und -veränderungen werden in Zukunft weiter zum Alltag in dem Stadtumbaugebiet gehören.

Die Grundlagen der Umbaustrategie für die Silberhöhe mit dem Schwerpunkt auf dem Rückbau wurden bereits mit dem Neuordnungskonzept 2001 entwickelt. Der neue integrierte Planungsansatz im Rahmen der Überarbeitung definiert einen "geordneten Rückzug" mit dem Entwicklungsziel der **Waldstadt Silberhöhe**.

**Entwicklungsziel
Waldstadt Silberhöhe
als „geordneter
Rückzug“**

Zu den Vorgaben aus gesamtstädtischer Sicht gehören insbesondere die Konzeptelemente:

- Erhaltung der Grundstruktur innerhalb des Straßenringes,
- Schrumpfungsprozess von Süd nach Nord,
- Stabilisierung des Nördlichen Zentrums durch Einordnung ergänzender baulicher und Freiflächennutzungen auf den frei werdenden Flächen.

Eingebettet in die gesamtstädtische Entwicklungsperspektive sind die Qualitäten im Stadtteil zu bewahren und weiter zu entwickeln. Bei der Konkurrenz der Standorte und in einer Gesellschaft, deren Bevölkerung zunehmend geringer, älter und differenzierter wird, gilt es in der Silberhöhe, flexibel reagieren zu können sowie zugleich tragfähige Angebote zu sichern. Der notwendige Rückbau nicht marktgängiger Bestände folgt dabei einer Doppelstrategie, deren wesentliche Ergänzung die nachhaltige Aufwertung des verbleibenden Lebensumfeldes ist.

In der langfristigen Entwicklungsperspektive der Silberhöhe werden die Siedlungsbereiche in den Landschaftsraum von Halles grünem Süden weitgehend integriert. Dabei besitzt die konsequente Umsetzung des Leitbildes der Waldstadt Silberhöhe eine besondere Bedeutung. Der Landschaftsbezug wird zum Imagerträger des Stadtteils.

**Landschaftsbezug als
Imagerträger der
Siedlung**

Der attraktive Landschaftsraum der Saale-Elster-Aue bildet den Ausgangspunkt für eine Verzahnung mit dem Weichbild der Stadt. Die Intensivierung der Verflechtungsbeziehungen - visuell, oder auch sport- und freizeitbezogen - die aufgrund des nur partiell zugänglichen Böschungsbereiches und der Querungsmöglichkeiten über das Wasser erst mal problematisch erscheint, muss ein erster Schritt zur Attraktivitätssteigerung des Gesamtbereiches und damit auch des Stadtteilimages werden.

Verzahnung mit der
attraktiven Saale-
Elster-Aue

Über den Stadtteilpark in der Silberhöhe sind die Bewohner unmittelbar an die südlichen Landschaftsraum angebunden. Darüber hinaus bestehen Wege- und Grünverflechtungen in die Südstadt, welche sich südlich der Murmanner Straße mit dem West-Ost gerichteten Grünzug der Südstadt verknüpfen. Von hieraus bestehen zum Teil grüengeführte Wegebeziehungen bis in die Innenstadt und zur Saale-Aue im Westen.

Neben der Aufnahme der übergeordneten Verflechtungsbeziehungen in Nord-Süd-Richtung besitzt der Stadtteilpark in der Silberhöhe eine zentrale Bedeutung für die Vernetzung von zwei West-Ost gerichteten Wege- und Freiflächenbeziehungen:

Entwicklungsziele und Maßnahmen

Insgesamt bestehen sechs räumlich-thematische Strukturelemente mit Darstellung der übergeordneten Ziele für das Stadtumbaukonzept:

Zentrum/Aktionsband

- ein Einkaufs- und Versorgungszentrum für alle Bewohner
- Möglichkeit für Stadtteil übergreifende Angebotserweiterung (Zentrumsrand)

Wohn-Inseln

- Rückbau von den Rändern wird fortgesetzt
- Aufwertung der Wohnlagen durch stärkeren Landschaftsbezug („Waldstadt Silberhöhe“)
- flexible Rückbaumöglichkeiten auch von den inneren Inselrändern her (Beispiel 5. WK)
- Differenzierung unterschiedlicher Wohnlagen
- Schaffung und Bewahrung einer breiten Angebotspalette für gemischte Bevölkerungsstrukturen
- Wohnumfeld mit intensiv nutzbaren Freiräumen, Aufenthalts- und Rückzugsbereichen

Stadtteilpark

- offener Landschaftspark als zentrales Verflechtungselement
- konsequente Öffnung zur wertvollen Auenlandschaft im Süden
- Aufnahme übergeordneter Freiflächen- und Wegevernetzungen zur Südstadt und in Ost-West-Richtung
- Flächen mit Gestaltungsintensität

Waldstrukturen

- naturräumlicher Rahmen mit wald- bzw. landschaftlich geprägten Grünverbindungen als zukünftiger Imagegeber
- vom ehemals hochverdichteten Stadtteil nunmehr auf dem Wege zur zukünftigen Waldstadt

- Baumschulaufzucht und Beschäftigungsprojekte könnten die nachhaltige Pflege und Bewirtschaftung der Waldflächen sichern

Wegenetz

- attraktive und sichere Hauptwegführung innerhalb der Grünzüge
- Vernetzung der Wohn-Inseln über sekundären Wegering
- qualitätsvolle fußläufige Anbindung an die umliegenden Siedlungs- und Freiraumbereiche

Straßen

- Erschließung ausgehend von der Ringstraße über quartiersbezogene Schleifen und Stichstraßen
- bedarfsgerechter Rückbau von Fahrbahnen und Stellplatzanlagen unter Berücksichtigung der vorhandenen technischen Infrastruktur (u. a. Gewährleistung von Leitungsschlüssen)

Gebietskategorien und Handlungsfelder

In dem Plan „Kategorien im Stadtumbaugebiet“ werden aus der Bestandsanalyse und aufbauend auf dem vorhandenen Leitbild der Waldstadt Silberhöhe die einzelnen Nutzungsbausteine für den Umbauprozess des Gesamtgebietes aufgezeigt. Dabei finden sowohl die gesamtstädtische Entwicklungsperspektive und Positionierung des Stadtteils als auch die kleinteiligen Veränderungsprozesse in der Silberhöhe ihre Berücksichtigung.

Planungsziel ist sowohl die intelligente Sicherung der vorhandenen als auch die Entwicklung neuer Qualitäten bei gleichzeitig fortschreitendem Rückbau im Stadtteil. Es stellt keinen fixen Endzustand als verbindliches Planungsziel mit einer Jahreszahl dar. Vielmehr dokumentiert es eine mittel- bis langfristige Entwicklungsstrategie für die Silberhöhe mit einem Planungshorizont bis 2015, der flexibel und robust genug ist, notwendige Spielräume zu sichern. Gleichzeitig bildet das Nutzungskonzept den insgesamt abgestimmten Rahmen für kurzfristig zu realisierende investive Maßnahmen der Wohnungseigentümer sowie der Stadt.

Erhaltungsbereiche

Die Erhaltungsbereiche bilden das siedlungsstrukturelle Gerüst für die zukünftige Quartiersbildung im Stadtteil.

Handlungsfeld Versorgungsstandorte:

Nach dem Rückbau der Versorgungseinrichtungen am Anhalter Platz übernimmt das nördliche Zentrum die zentrale Versorgungsfunktion für den Stadtteil. Hier konzentrieren sich die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungsangebote mit übergeordneter Bedeutung (z. B. Ärztehaus, Bank, Theater), die über eine hohe Lagegunst sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung verfügen (ÖPNV, MIV, Fußgänger/Radfahrer). Als stabilisierende Maßnahmen sind u. a. umzusetzen:

- Sicherung und Erhalt der bestehenden Nutzungsstruktur unter Berücksichtigung der Nutzungsmischung (Wohnen/Einzelhandel u. a.) am östlichen Zentrumsrand

- Verbesserung der Gestaltqualität des öffentlichen und privaten Raums
- Verbesserung der Wege- und Freiraumbeziehung und -gestaltung zwischen der Südstadt und dem nördlichen Platzbereich (Marktplatz).

In den Wohnquartieren liegend, sind die wohngebietsversorgenden Lebensmittelmärkte (Albert-Roth-Straße, Theodor-Weber-Straße) und die großflächige Einzelhandelseinrichtung an der Weißenfelder Straße Bestandteil des Stadtumbaukonzeptes. Letztere verfügt aufgrund der guten Verkehrsanbindung über eine stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion.

Handlungsfeld Wohnquartiere:

Als Erhaltungsbereiche bilden die Wohnhöfe des 1. bis 6. WK mit den eingelagerten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen, Seniorenwohnanlagen usw.) die sechs Wohn-Inseln innerhalb des Straßenringes. Eine Sonderstellung behalten aufgrund der hohen Lagegunst auf Standorten außerhalb des Straßenringes die bereits reduzierten Bestände im 8. WK an der Elsteraue sowie die Wohngebäude des 9. WK. Die Ausweisung der Erhaltungsbereiche orientiert sich an dem Planungsziel, stabile und attraktive Quartierskerne zu sichern und Abrissmaßnahmen beginnend an den (Siedlungs)-Rändern zu realisieren (vgl. Umstrukturierungsbereiche). In den ausgewiesenen Teilbereichen sind als stabilisierende Maßnahmen u. a. umzusetzen:

- Erhalt und Stärkung der Hauptfunktion Wohnen
- Aufwertung des Wohnumfeldes, z. B. durch attraktive Gestaltung der Hof- und Vorgartenbereiche

Innerhalb der Wohnquartiere ist ein punktueller Abriss oder Teilrückbau ausnahmsweise möglich. Dabei sind als wesentliche Kriterien eine städtebauliche Verbesserung der konkreten Einzelsituation (Auflockerung) und die Lage des Gebäudes (Rand - Kern) zu berücksichtigen.

Handlungsfeld Landschaftspark mit Entwicklungsflächen:

Die Grünflächen des Stadtteilparks, der wie eine Fuge zwischen den westlichen und östlichen Quartieren verläuft, dienen als zentrales, primär Nord-Süd orientiertes Verflechtungselement innerhalb der Silberhöhe. Seine wichtigste Funktion ist die attraktive Anbindung der Stadt Halle an die südliche Saale- Elster- Aue sowie die durchgrünte Gliederung der Wohnquartiere.

Der Landschaftspark soll in seiner heutigen Dimension weitgehend erhalten bleiben und wird durch die geplanten Aufforstungsflächen erweitert. Entsprechende Planungen und Ausführungen erfolgen bereits parallel zur Erarbeitung dieser Konzeption als Maßnahme zum Stadtjubiläum 2006.

Neben der primären Nord-Süd-Orientierung soll durch die Sicherung bestehender Grünflächen und die Umstrukturierung von Frei- und Brachflächen (z. B. entlang der Industriestraße) zusätzlich ein stadtstrukturell ablesbares, übergeordnetes und Ost-West orientiertes Wege- und Freiraumsystem (z. B. zu den Bergbaufolgelandschaften) entstehen.

Umstrukturierungsbereiche

Die Umstrukturierungsbereiche bilden die Maßnahmenschwerpunkte für die Umsetzung einer abgestimmten Stadtumbau-Strategie. Dabei handelt es sich im wesentlichen um Flächen, auf denen bestehende Wohngebäude abgerissen werden sollen und Entwicklungspotenziale für eine zukünftige

(Nach-)Nutzung definiert sind.

Aufgrund ihrer stadtteilbezogenen Bedeutung, ihrer gestalterischen „Verantwortung“ und der damit verbundenen Ausstrahlungseffekte besitzen die Bereiche um das nördliche Zentrum sowie um den Anhalter Platz besondere Priorität bei der Umsetzung koordinierter Umstrukturierungsmaßnahmen. Für die Teilflächen westlich und östlich des Versorgungszentrums sind zum einen mittels der Anlage von blühenden Baumhainen qualitativ hochwertige Randausprägungen bzw. Übergänge zu gestalten. Die Umsetzung dieses Konzeptes sichert die mittel- bis langfristige Markierung des Zentrumsbereiches durch raumbildende Gehölzbestände, die zum einen Transparenz und Durchlässigkeit gewähren, jedoch auch eine abschirmende Funktion bezüglich der Nutzung der Restfläche besitzen. Darüber hinaus muss aber auch bei einer Zwischennutzung dieser Standorte eine hohe Freiraumqualität gesichert werden. Hierbei sind die bausteinartigen Konzeptvorstellungen aus dem Gutachterverfahren zum nördlichen Zentrum zu berücksichtigen.

Handlungsfeld Vorbehaltsfläche Einzelhandel:

Aufgrund seiner unmittelbaren Randlage zum bestehenden Versorgungsbereich und der guten Erschließung wird eine Teilfläche an der Wilhelm-von-Klewiz-Straße als Vorbehaltsfläche für eine bauliche Nachnutzung durch Einzelhandelseinrichtungen ausgewiesen. Nach einem Abriss der 11-geschossigen Wohnbebauung ist hier der Lagegunst entsprechend mittel- bis langfristig eine Gewerbe-/Einzelhandelsnutzung zu entwickeln, die die bestehende Angebotsstruktur des Zentrums ergänzt, jedoch auch ohne Zentrumsbezug in sich tragfähig ist.

Handlungsfeld Vorbehaltsfläche Wohnungsneubau:

Flächen, für deren bauliche Nachnutzung aufgrund der perspektivischen Nachfragesituation im Süden Halles eine Neustrukturierung durch Wohnbebauung möglich erscheint, befinden sich in zwei Schwerpunktbereichen. Dies sind zum einen die Zentrumsränder an der Wittenberger Straße, der Wilhelm-von-Klewiz-Straße und der Philipp-von-Ladenberg-Straße. Hier sind aufgrund der Lagegunst (Versorgungsschwerpunkt, ÖPNV usw.) insbesondere Sonderwohnformen wie etwa Seniorenwohnanlagen vorstellbar.

Darüber hinaus besitzen Teilflächen des 10. WK aufgrund ihrer unmittelbaren Randlage zum Einfamilienhausgebiet Rosengarten ein besonderes Umstrukturierungspotenzial für individuellen Wohnungsbau. Hier ist eine mittel- bis langfristige siedlungsstrukturelle Anpassung an die im Umfeld bestehende Einzelhausbebauung vorgesehen.

Handlungsfeld Entwicklungsfläche Wald:

Auf dem Wege zur Waldstadt Silberhöhe soll ein Großteil der frei geräumten Baufelder sukzessive zu Mischwald-Beständen entwickelt werden. Erste Erfahrungen mit diesem Transformationsprozess wurden bereits im Bereich des 8. WK auf durch Rückbau von Hochhäusern entstandenen Teilflächen gemacht. Weitere im Nutzungskonzept dargestellte Flächen umfassen:

- den Bereich nördlich des Anhalter Platzes bis zur Wernigeröder Straße
- die Rückbaubereiche in Randlagen um den 5. WK/Hanoier Str.

Handlungsfeld Langfristige Vorbehaltsfläche bauliche Nutzung:

Mit der Umsetzung des flächenhaften Rückbaus im Bereich des 7. WK entsteht sukzessive ein zusammenhängender und großflächiger Standort. Derzeit ist es absehbar, dass über dessen Nachnutzung kurzfristig keine Festlegungen getroffen werden können. Damit existiert eine Nutzungseignung für eine temporäre Grünfläche.

Ziel der temporären Gestaltung ist es, den Umwandlungsprozess zur Waldstadt mit einfachen gestalterischen Mitteln zu qualifizieren und zu kommunizieren. Die Investitionen zur Entwicklung des Waldes lassen sich beispielsweise durch die Anlage von Baumschulflächen substanziell reduzieren.

Konzeptvorstellungen technische Infrastruktur

Vor dem Hintergrund der aus den Einzelmaßnahmen resultierenden Kosten ist eine intensive und eigentümerübergreifende Koordinierung des ober- und unterirdischen Stadtumbaus eine zentrale Aufgabe für einen abgestimmten Stadtumbauprozess in der Silberhöhe. Dabei wird von den Leitungsträgern grundsätzlich der flächenhafte Abriss geschlossener Wohnkomplexe oder Wohnquartiere dem Abriss einzelner Wohngebäude innerhalb vorhandener Bebauung vorgezogen. Im Falle des Rückbaus von Straßen und Wegen bzw. beim Wegfall von deren Erschließungsfunktion (Straßeneinziehung) ist die Sicherung der Leitungsrechte für die Medienträger insgesamt zu beachten.

Fernwärme

Vor dem Hintergrund der im Jahr 2001 auf der Grundlage des Neuordnungskonzeptes abgestimmten 1. Phase des Gebäuderückbaus setzt die EVH seit 2004 eine umfassende Systemanpassung der Fernwärmeversorgung in der Silberhöhe um. Das Versorgungsunternehmen reagiert damit auf die Einwohnerverluste und den Rückbau von Wohnungen.

Bei dieser Systemanpassung handelt es sich vor allem um netztechnische Anpassungen (z. B. Umfunktionierung vom Primär- zum Sekundärnetz) und Anpassungen der vorhandenen Hausanschlussstationen. In einigen Fällen müssen neue Wärmeüberträgerstationen errichtet werden. Langfristig ist der Rückbau von nicht mehr benötigten Trassenabschnitten vorgesehen. Prinzipiell wird sich die Fortführung der Anpassungsmaßnahmen an der Entwicklung der Bedarfswerte orientieren.

Die Gesamtinvestitionskosten für die Systemanpassung des Fernwärmenetzes Silberhöhe werden nach Aussagen der EVH auf ca. 2,6 Mio. Euro geschätzt. Umsetzungsbezogen besteht weiterer Abstimmungsbedarf in Bezug auf eine notwendige Planungssicherheit für die beteiligten Akteure. Hierzu gehören z. B. verbindliche Aussagen über die Reihenfolge der geplanten Abrissmaßnahmen, die Nachnutzung der beräumten Flächen (Grünflächen vs. Bauerwartungsland), die Kostenübernahme bei der Entfernung von Leitungsteilen sowie die Sicherung von notwendigen Leitungsrechten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung in der Silberhöhe wird schrittweise den veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Es besteht die Notwendigkeit zu einem

kompletten Rückbau der nicht mehr benötigten Transformatorstationen und die Außerbetriebnahme der jeweils zugeordneten Leitungswege. Dabei wird die vorhandene Netzstruktur (Kettenpaarstationen) grundsätzlich erhalten bleiben.

Trinkwasserversorgung

Weitere Maßnahmen zur Nennweitenanpassung sind künftig nicht auszuschließen. Das Programm zur Umverlegung von kellerverlegten TW-Leitungen in den öffentlichen Straßenraum wird in Abstimmung mit Maßnahmen in den anderen Stadtteilen fortgeführt.

Im Zusammenhang mit weiteren Abrissmaßnahmen in der Silberhöhe werden die Rückbauplanungen kontinuierlich vorbereitet. Derzeit laufen hierzu verbindliche Abstimmungen zwischen dem Leitungsträger und den betroffenen Eigentümern im Rahmen eines sich kontinuierlich anpassenden Maßnahmenkonzeptes.

Abwasserversorgung

Das Konzept des zukünftigen Abwassernetzes für den Stadtteil Silberhöhe enthält folgende Punkte:

- Die Abwasserableitung für das Wohngebiet erfolgt als Mischsystem im Wesentlichen in Nord-Süd-Richtung zum Abwasserpumpwerk Silberhöhe.
- Die Schwerpunktinvestitionen werden in 3-Jahresabschnitten in der Abwasserzielplanung festgeschrieben.
- Bei Flächenabrissen bzw. Abrissen von Straßenzügen ist grundsätzlich über den Erhalt oder die Einziehung von Straßen zu entscheiden.
- Sollten Flächenabrisse/großräumige Abrisse erfolgen, ist die Verantwortlichkeit für die verbleibende Regenentwässerung zu klären.
- Auf den Rückbau von Kanalabschnitten sollte aus Kostengründen zugunsten von Verdämmen verzichtet werden.

Im Zusammenhang mit einer detaillierten Ausführungen zu den Planungen in den einzelnen WK wird festgestellt, dass z. B. bei den Abrissen von Wohnblöcken im 7. WK bei nicht koordiniertem Rückbau der Leitungen sich zukünftig Fließgeschwindigkeiten verringern, Sohleablagerungen und Geruchsprobleme auftreten und durch Mehraufwendungen zusätzliche Kosten entstehen werden. Im weiteren Verfahren bedarf es hierzu einer verbindlichen Abstimmung unter den betroffenen Eigentümern auf der Grundlage einer abgestimmten Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes mit Detaillierung für die entsprechenden WK. Ein entsprechend maßnahmenbezogener Prozess befindet sich derzeit in der Umsetzung.

Wenn im Bereich von Flächenabrissen einzelne Gebäude weiter bestehen bleiben, bringt das erhebliche Probleme beim Betrieb der Abwasserleitung mit sich.

3.5 Stadtumbaukonzept Neustadt

Angesichts der drastischen Einwohnerrückgänge Ende den 90er Jahre und aufgrund der zunehmenden Wohnungsleerstände insbesondere in Großsiedlungen wurde im Juni 2001 für den Stadtteil Neustadt ein Neuordnungskonzept beschlossen, um eine Grundlage für die räumliche Steuerung der Förder- und Investitionstätigkeit in diesem Stadtgebiet zu schaffen.

In das Konzept wurden die Stadtviertel Nördliche, Südliche und Westliche Neustadt einbezogen, wobei für die Phase I der punktuellen Abbruch überwiegend 11-geschossiger Gebäude und in der Folge die Konzentration des Abbruchgeschehens auf die westlichen und südlichen Randbereiche vorgesehen war.

Im Ergebnis der Umsetzung des Konzeptes wurde eine Stagnation des Leerstands auf hohem Niveau (knapp unter 20 %) erzielt.

Das für 2005 realistisch angestrebte Abbruchvolumen von ca. 2.000 WE wurde erreicht, Schwerpunkt des Abbruchgeschehens war neben den über das Gesamtgebiet verteilten Hochhausabbrüchen die westliche Neustadt mit den Wohnkomplexen 5 und 6.

Da allerdings bisher überwiegend punktuellen Abbrüche von Einzelgebäuden stattfanden, entstehen insbesondere bei Abbrüchen 5-geschossiger Wohngebäude hohe Kosten für die Umverlegung von Versorgungsleitungen. Auch die Reduzierung verkehrlicher Infrastruktur war bisher nicht möglich.

Zeitgleich zur Reduzierung überzähligen Wohnraums insbesondere an den Siedlungsrändern wurden erhebliche Investitionen zur Aufwertung der zu erhaltenden zentralen Bereiche der Neustadt vorangetrieben (Fördergebiet URBAN 21).

Auch nach 2001 wurde durch Wohnungsunternehmen in marktfähige Bestände investiert und die Sanierung von Wohngebäuden vorangetrieben.

Mit der Fortschreibung wird das mit den abbruchbereiten Eigentümern abgestimmte Abbruchvolumen gegenüber dem 2001 beschlossenen Konzept von 4.500 auf 5.500 WE erhöht. Die Fortschreibung wird notwendig, um die entstandenen Problemlagen vertiefend zu betrachten und das städtebauliche Leitbild für die Neustadt zu schärfen.

Die Vergabe von Städtebaufördermitteln oder die kommunale Zustimmung zur Vergabe von KfW-Krediten wird sich damit auch zukünftig nach den Zielen der Stadtteilentwicklung für die Neustadt richten.

Ausgangssituation

Demographische Entwicklung und Sozialstruktur

Neustadt hat – wie die anderen Großwohnsiedlungen in Halle auch – seit ca. 1997 deutlich höhere Bevölkerungsverluste als die Gesamtstadt zu verzeichnen. Der Einwohnerverlust seit der Wende beträgt 44 % (Verlust von 39.252 Einwohnern seit 30.6.1990).

Dieser Bevölkerungsrückgang führte nicht in gleicher Höhe zu einem Rückgang der Wohnungsnachfrage, weil die zur Zeit der Wende dominierenden jungen Familienhaushalte in Neustadt einem stark ausgeprägten Prozess der Haushaltsverkleinerung unterlagen: z. B. sind

**bisheriger Stadtumbau
hat Leerstand auf
hohem Niveau
stabilisiert**

**Aufwertung des
zentralen
Siedlungsbereiches
über URBAN 21**

**Abbruchvolumen bis
2015: 5.500 WE**

die erwachsen gewordenen Kinder sukzessive aus den elterlichen Haushalten ausgezogen. Auch die starke Zunahme Älterer führt zur Bildung von Singlehaushalten. Positiv ist damit verbunden, dass die ehemals sehr hohe Bevölkerungsdichte der Neustadt abgenommen hat, die Wohnflächen pro Kopf stark gestiegen sind.

Als zukünftiger Trend sind weiterhin Bevölkerungsverluste zu erwarten. Aufgrund einer Verlangsamung der Schrumpfung sowohl für die Gesamtstadt als auch für die Neustadt wird dem Umbaukonzept eine etwas optimistischere Bevölkerungsentwicklung zugrunde gelegt, als bislang angenommen. Bis 2015 wird sich die Bevölkerung von gegenwärtig 50.260 EW (Ende 2005) auf voraussichtlich ca. 44.000 EW verringern (-12 %). Die Zahl der nachgefragten Wohnungen wird dagegen nur um ca. 2.000 sinken (-8 %). Nach dem Jahr 2015 wird sich durch die deutliche Zunahme der Älteren der Einwohner- und Haushaltsrückgang wieder beschleunigen.

weiterhin Einwohnerverlust erwartet

Kleinräumig sind auf Ebene der drei Neustädter Stadtviertel unterschiedliche Trends erkennbar. Die westliche Neustadt schrumpft zur Zeit schneller als vor einigen Jahren angenommen, so dass die projizierte Einwohnerzahl 2015 bei ca. 13.000 liegt (-22 %), die südliche Neustadt hat sich in den letzten drei Jahren stabiler entwickelt (2015: ca. 15.000 EW, -14 %). Profiteur der z. Zt. starken Umverteilungsprozesse in der Neustadt (Binnenwanderung) ist die nördliche Neustadt, die ihre Bevölkerungszahl stabilisieren konnte. Aufgrund der insgesamt hohen Einwohnerzahl Neustadts ist das Bevölkerungspotenzial für eine mittelfristige Fortsetzung dieses Konsolidierungstrends gegeben, so dass 2015 von ca. 16.000 Einwohnern für die nördliche Neustadt ausgegangen wird (-2 %).

jedoch kleinräumig unterschiedliche Trends: Stabilisierung der nördlichen Neustadt

Von besonderer Tragweite für die Entwicklung der Neustadt ist die Entwicklung der Sozialstruktur. Die Großwohnsiedlungen sind besonders von sozialen Segregationsprozessen betroffen. Der Bevölkerungsanteil der Arbeitslosen oder/(und) Sozialhilfeempfänger ist überdurchschnittlich hoch und weiter steigend – im Unterschied zu stabilen Zahlen für die Gesamtstadt. Vor der Hartz-IV-Reform war dieser summierte Anteil von 21,8 % (1999) auf 25,6 % (2004) in Neustadt gestiegen. Die Summierung beider Indikatoren wirkt jedoch leicht überhöhend, da einige Arbeitslose ergänzend Sozialhilfe bezogen haben (Mehrfachzählung). Zum 30.9.2005 betrug der Anteil der ALG II-Empfänger in Neustadt 20,8 %, wobei dieser Unterschied bzw. Rückgang zu 2004 aufgrund der Strukturveränderungen durch Hartz IV vorsichtig zu interpretieren ist.

ausgeprägte soziale Problemlagen

Der Anteil der Ausländer ist in Halle im deutschen Städtevergleich immer noch sehr niedrig (4 %). In Neustadt liegt er mit 6,6 % zwar deutlich darüber, ist aber nicht hoch. Auf kleinräumiger Basis kommt es jedoch bereits zu Ballungen. Im WK II ist der Ausländeranteil mit 14 % am höchsten. Durch die andere Alterstruktur der Migrantenbevölkerung können diese Anteile bei Kindern und Jugendlichen noch deutlich höher liegen, so dass einige Kindertagesstätten und Schulen mit stärkeren Integrationsproblemen konfrontiert sind. Zukünftig ist eine weitere Zuspitzung der Sozialproblematik (Arbeitslose, Einkommensarme, Migranten) zu erwarten, so dass in größerem Maße Strategien zur Integration und Verbesserung der Chancengleichheit erforderlich sind.

kleinräumig z. T. Integrationsprobleme der Migranten

Wohnungsbestand und Eigentümerstruktur

Zum Zeitpunkt der Wende befand sich der Wohnungsbestand der Großwohnsiedlung mit ca. 35.500 WE im Eigentum von 4 Wohnungsunternehmen - einem kommunalen Unternehmen und drei Genossenschaften.

Im Ergebnis durchgeführter Verkäufe von Wohnungsbeständen an Zwischenerwerber, durchgeführter Mieterprivatisierungen, Verkäufe an private Wohnungsunternehmen, der Ausgründung einer Genossenschaft und zwischenzeitlich eingetretener Insolvenzen von drei Zwischenerwerbern und einer Genossenschaft hat sich eine heterogene Eigentümerstruktur herausgebildet.

**Herausbildung einer
heterogenen
Eigentümerstruktur**

Bedingt durch den hohen Anteil an öffentlichen Flächen (hohe Freiflächenausstattung, hoher Erschließungsflächenanteil, hoher Anteil an Grundstücken, die mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bebaut sind) als städtebauliche Besonderheit der Großwohnsiedlung gegenüber anderen Stadtvierteln befinden sich fast 60 % der Grundstücksflächen in kommunalem Besitz. Der Anteil von selbst genutztem Wohneigentum in Wohngebäuden mit Teileigentum oder in Einfamilienhäusern ist äußerst gering.

Tab. 3.6: Eigentümerstruktur im Stadtumbaugebiet Neustadt:

Eigentümer	Flächeneigentum absolut	Flächeneigentum prozentual	WE absolut (einschl. 313 gewerblich genutzte WE)	WE prozentual
Stadt Halle (Saale)	391,284 ha	58,7 %	92 WE	0,3 %
Bundesrepublik Deutschland	3,616 ha	0,5 %	2 WE	0,006 %
Land Sachsen-Anhalt	7,531 ha	1,1 %	7 WE	0,02 %
GWG mbH	66,928 ha	10,0 %	11.891 WE	35,6 %
WG Leuna e. G.	21,817 ha	3,3 %	3.858 WE	11,6 %
WG Halle-Neustadt e. G.	18,614 ha	2,8 %	3.719 WE	11,1 %
BWG Halle-Merseburg e. G.	15,235 ha	2,3 %	2.800 WE	8,4 %
EWG Hansel WG KG	5,548 ha	0,8 %	2.690 WE	8,1 %
Wohnungsunternehmen in Insolvenz	23,915 ha	3,6 %	4.653 WE	13,9 %
Teileigentum (Mieterprivatisierung)	17,647 ha	2,7 %		
Sonstige	90,594 ha	13,6 %	3.657 WE	11,0 %
Gesamt	666,729 ha	100,0 %	33.369 WE	100 %

Angaben: FB Geodaten, Stand Oktober 2005 und FB Bauordnung, Stand 31.12. 2005,

Derzeitig beteiligen sich an den Abbrüchen in Halle-Neustadt die großen Wohnungsunternehmen GWG, Halle-Neustädter WG, WG Leuna und das Privatunternehmen Depolt. Die BWG Halle-Merseburg ist in den Umbauprozess in Neustadt eingebunden, ihre Abbruchtätigkeit ist aber ausschließlich auf ihre Bestände in anderen Stadtumbaugebieten, insbesondere der Silberhöhe, konzentriert.

Als besonderes Problem für den Stadtumbau sind die Wohnungsbestände in Insolvenzverwaltung zu nennen. Diese Bestände, die schwerpunktmäßig im WK Am Südpark liegen, weisen besondere Handlungsdefizite auf. Eine zielgerichtete Entwicklung ist mit diesen Beständen aufgrund der Eigentumsverhältnisse gegenwärtig nicht verhandelbar.

**Problem: Bestände in
Insolvenzverwaltung**

Leerstand und Gebäudeabbruch

Im Jahr 2002 standen von den vorhandenen 35.500 Wohnungen etwa 7.300, das sind etwa 20 % des Bestandes, leer.

Bis Ende 2005 wurden 2.140 Wohnungen abgebrochen, weitere 3.316 Wohnungen sind für einen Abbruch bis zum Jahr 2010 angemeldet. Nach Umsetzung aller angemeldeten Abbrüche würden den Neustädtern ca. 30.000 Wohnungen zur Verfügung stehen. Entsprechend dem projizierten Einwohnerrückgang auf ca. 44.000 Einwohner im Jahr 2015 und einem Haushaltsfaktor von ca. 1,8 Bewohnern / Wohnung werden aber langfristig nur ca. 24.600 Wohnungen benötigt, so dass auch nach Umsetzung der angemeldeten Gebäudeabbrüche weiterhin mit ca. 5.400 leer stehenden Wohnungen zu rechnen ist, was einer Leerstandsquote von ca. 18 % entspricht.

**Leerstand wird auch
nach den Abbrüchen
hoch bleiben**

In welcher Dimension sich Leerstände in der Neustadt tatsächlich entwickeln werden, hängt außer von der demografischen Entwicklung insbesondere von der zügigen Umsetzung notwendiger flächenhafter Abbrüche, der Aufwertung erhaltenswerter Bestände, der gesamtstädtischen Vermietungspolitik der Wohnungsunternehmen und von der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region Halle / Leipzig ab.

Probleme, Potenziale und Chancen des Stadtumbaugebietes

Städtebauliche Struktur

Dem Anspruch, als Musterstadt entworfen zu sein, die bis zum Jahr 1990 kommunal selbständig verwaltet wurde, verdankt Halle-Neustadt eine hohe Qualität, was sowohl die städtebauliche Grundkonzeption, die architektonische Qualität insbesondere der älteren Wohnquartiere (Wohnkomplexe 1, 2, 3 und 4) und des Stadtteil- und Bildungszentrums, sowie die grundsätzlich gute infrastrukturelle Ausstattung betrifft.

**Sondersituation der
Neustadt als (ehem.)
kommunal
selbständige
Musterstadt**

Dies ist wohl der Grund, warum Halle-Neustadt den Werteverfall der ostdeutschen Plattenbausiedlungen bis heute vergleichsweise gut überstanden hat. Die Neustadt ist in den letzten Jahren zu einem Ort der symbolischen Auseinandersetzung mit den DDR-Plattenbausiedlungen geworden, maßgeblich getragen von jungen Kreativen (Künstlern und Architekten). Dafür stehen z. B. „Hotel-Neustadt“ des Thalia-Theaters, „Colorado“ von Raumlabor, die Sommerschule und die Akademie auf Zeit, die internationale Aufmerksamkeit erfahren und Ideen erzeugt haben. An der Neustadt reibt man sich. Extrempositionen, so z. B. der Denkmalschutz für das komplette städtebauliche Ensemble, zur Not auch ohne Bewohner, helfen jedoch wenig bei der Bewältigung der Herausforderung eines geordneten städtebaulichen Rückzuges von der einst angestrebten Großstadtrolle der sozialistischen Modellstadt der 60er und 70er Jahre.

Der Respekt vor der städtebaulichen Leistung und gegenüber den Bewohnern, die dem Standort verbunden sind, verpflichtet zu einer sorgfältigen Herangehensweise an die Umstrukturierung dieses Stadtteils und einer sorgfältigen Analyse der Probleme, Potenziale und Chancen.

Halle-Neustadt ist als städtebauliches Ensemble entworfen, die baulich räumliche Struktur ist als eine Komposition der in industrieller Bauweise errichteten Gebäude erkennbar und unterscheidet sich dadurch deutlich vom Erscheinungsbild der benachbart gelegenen organisch gewachsenen

**verglichen mit anderen
Großwohnsiedlungen
hohe städtebauliche
Qualität**

Altstadt.

Plattenbaugroßstrukturen charakterisieren den Stadtteil, eine aus der Ferne erlebbare Hochhauskulisse sorgt für eine charakteristische Stadtansicht. Die Hochhausbebauung entlang der Magistrale akzentuiert den Straßenraum.

In den später entstandenen randlich gelegenen Wohnkomplexen ist oft ein Nachlassen der städtebaulichen Qualität ablesbar. Anfänglich für Erholungszwecke gedachte Bereiche wie der Südpark wurden zur Erfüllung des Wohnungsbauprogramms ergänzt und führten insgesamt zu einer sehr großen monostrukturierten Siedlung.

Städtebaulich problematisch ist auch die oft große Nähe zwischen den dörflichen Strukturen Nietlebens und Passendorfs und den Großstrukturen der Neustadt.

Landschaftsraum und Freiflächenstruktur

| Die Nähe zu direkt an den Stadtteil heranreichenden Landschaftsräumen und Naherholungsgebieten (Saaleaue, Bergbauseenlandschaft, Dölauer Heide und Weinbergwiesen) sowie die Ausstattung des Stadtteils mit vielen Grün- und Freiflächen gehören eindeutig zu den Potenzialen dieses Wohnstandorts.

**Einbettung in
Landschaft ist
Standortpotenzial**

Die Gestaltung der Weinbergwiesen zwischen Heide und Saaleaue in den 90er Jahren beweist, wie durch eine gute Anbindung der Siedlung an die Naturräume eine deutliche Aufwertung der Wohnqualität erfolgt.

Mit Blick auf den gesamtstädtischen Landschaftsraum ist es sinnvoll, die Siedlung von den Rändern zurückzubauen, dort die Übergänge zwischen Stadt und Landschaft zu verbessern und landschaftsgerechte Nutzungen zu ermöglichen. Grünverbindungen sind vorrangig in nord-südlicher Richtung zu stärken, da sie so die großen Landschaftsräume am besten miteinander verbinden.

Die Lage am Rand der Saaleaue stellt ein bedeutendes Potenzial dar, die Flussnähe ist ein positiver Standortfaktor. Stärkere Bezüge zum Fluss mit seiner Landschaft und eine verbesserte Wahrnehmung und Erreichbarkeit der Umgebung können künftig noch stärker zur Individualität der Neustadt beitragen.

| Aus ökologischer Sicht ist die Lage der Siedlung im ursprünglichen natürlichen Auenbereich der Saale eher problematisch. Der natürliche Auenbereich reicht bis etwa zur Linie der S-Bahntrasse.

**Lage im Auenbereich
aus ökologischer Sicht
problematisch**

Die Überflutung des bebauten Bereiches verhindert der in den 30er Jahren errichtete Gimritzer und Passendorfer Damm. Um das natürlicherweise oberflächennah anstehende Grundwasser großflächig abzusenken, wird seit der Errichtung von Halle-Neustadt eine Brunnengalerie entlang des östlichen und südlichen Bebauungsrandes betrieben.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung besteht die Zielstellung, Möglichkeiten der Renaturierung der Aue in den Umbauprozess einzubeziehen.

Da eine flächenmäßige Reduzierung der Bebauung im Auenbereich gegenwärtig nicht realisierbar ist, sind zur Minimierung der Grundwasserhaltung Einsparmöglichkeiten durch das technische System und die Verringerung der notwendigen Absenktiefen, die derzeit zwischen 4 und 5m unter Niveau liegen, anzustreben.

Eine Möglichkeit des Rückbaus würde der *südliche Auenbereich* mit dem

Wohngebiet Südpark bieten, das aufgrund von Leerständen sowie geringer städtebaulicher Qualität und Sanierungstätigkeit seit 2001 zur Umstrukturierung durch flächenhaften Abbruch vorgesehen wurde.

Demgegenüber stellt der *östliche Auenbereich* der Neustadt (WK 7 und 8) die nächste städtebauliche Nachbarschaft zur Altstadt dar und ist von der Leerstandsproblematik derzeit weniger stark betroffen als die südlichen und westlichen Randbereiche des Stadtteils.

Zwischen 1990 und 2005 wurden durch die Unternehmen GWG, WG Leuna, BWG und Halle-Neustädter WG insgesamt 79.3 Mio. € in die Bestände in WK 7 und 8 investiert.

In diesen Bereichen ist aufgrund der besonderen Lagemerkmale - Nähe zur Altstadt und Universität und gleichzeitig Nachbarschaft der Saaleaue - nach einer langfristigen Strategie zu suchen, die Optionen für die zukünftige Entwicklung offen hält. Entdichtung und Freiflächenentwicklung sowie neue Bauformen in grundwassergerechter Bauweise können Faktoren dieser Entwicklung sein.

**neue Strategien
für 7. und 8. WK
erforderlich**

Mitwirkung der Wohnungsunternehmen

Die Mitwirkung der großen Wohnungsunternehmen am Stadtumbauprozess ist die große Chance, den Umbau der Wohnsiedlung und die Reduzierung der Wohnungsbestände auf den tatsächlichen Bedarf leisten zu können, vorbehaltlich der Bereitstellung entsprechender Fördermittel.

Die größte Gefahr für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtteils liegt darin, dass auch weiterhin mit einer Leerstandsquote von ca. 20 % in der Neustadt gerechnet werden muss. Die großen Unternehmen wären mit der Umsetzung der angemeldeten Gebäudeabbrüche weitgehend stabilisiert, aber ca. 14 % des Wohnungsbestands befinden sich in den Händen insolventer Unternehmen, die sich am Stadtumbauprozess nicht beteiligen. Dies erschwert die Umsetzung der Ziele des Stadtumbaus.

**auch weiterhin
hohe Leerstandsquote
zu erwarten**

Investitionen, Aufwertungsmaßnahmen

Erhebliche Investitionen in die Neustadt nach der Wende haben zum besseren Image beigetragen. Ca. 80 % der Wohngebäude wurden innerhalb von 10 Jahren voll- oder teilsaniert. Die Bestände der insolventen Unternehmen sind dagegen zu einem Großteil in unsaniertem oder teilsaniertem Zustand. Insbesondere sind hier das Wohngebiet Südpark und Einzelgebäude entlang der Magistrale (unsanierte Wohnhochhäuser mit hohem Leerstand bzw. in ruinösem Zustand) zu nennen.

**Bestände insolventer
Unternehmen sind
problematisch**

Der Bau der Straßenbahnverbindung nach Halle trug zu einer Verbesserung der Qualität der Versorgung im öffentlichen Nahverkehr und zu einer Aufwertung des gesamten Straßenraumes der Magistrale bei. Mit dem Neubau eines Einkaufszentrums, eines Hotels, von fünf 8-geschossigen Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen und dem Bau des Unternehmenssitzes der GWG wurde der zentrale Bereich der Neustadt aufgewertet.

Mit der Neugestaltung der Freiflächen in der Neustädter Passage wurde diese positive Entwicklung fortgesetzt, nun geht es um die Lösung des größten Problems in der Entwicklung der Neustädter Zentrums, die Sanierung und Umnutzung der leer stehenden Hochhausscheiben und die Sanierung des Tunnelbahnhofs.

Die Auseinandersetzung mit den Wohnbedürfnissen und den Wohnungsangeboten unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen eröffnet die Möglichkeit einer Diversifizierung der Wohnungsangebote.

**Diversifizierung der
Wohnungsangebote**

In diesem Jahr sind der Neubau einer altersgerechten Wohnanlage in der Werrastraße und der Neubau eines Seniorenstifts in der Azaleenstraße geplant.

Der Gehörlosenverband möchte auf der Abbruchfläche einer nicht mehr benötigten Schule (Richard-Horn-Schule) ein Wohnprojekt realisieren.

Besonders erfolgreich ist das „Blockhouse“ - Projekt der GWG, inzwischen wurden bereits 3 Wohngebäude in ihrer Grundrissstruktur so verändert, dass in den sanierten Gebäuden WG-Wohnungen insbesondere an Auszubildende und Studierende vermietet werden.

Zentrenstruktur

Der Rückgang der Bevölkerung hatte Auswirkungen auf die Wohnkomplexzentren. Der Neubau von Einkaufszentren führte zu einem Verdrängungswettbewerb unter den Versorgungszentren. Der Zentrenleerstand löste Imageschäden für die Wohngebiete aus.

Mit dem durch den Stadtrat beschlossenen Zentrenkonzept wurde die Zentralität der vorhandenen Neustädter Handels- und Dienstleistungszentren untersucht und kategorisiert.

Entsprechend dieses Konzeptes wurden und werden die Investitionen in die öffentlichen Räume auf die Zentren innerhalb des Erhaltungsbereiches ausgerichtet, vorrangig auf die Neustädter Passage, das Zentrum Am Gastronom und das Zentrum Am Treff.

Dagegen wird das Zentrum im WK 6 am Niedersachsenplatz rückgebaut, im WK 8, dem Zentrum Am Meeresbrunnen wurden leer stehende Gebäude gewerblich umgenutzt.

Investitionen in öffentlichen Räume vorzugsweise in Zentren

Soziale Infrastruktur

Mit dem Rückgang der Wohnbevölkerung in der Neustadt sinkt auch der Bedarf an sozialer Infrastruktur. Beginnend ab den frühen 80er Jahren begann die Umnutzung von nicht mehr benötigten Kindertagesstätten zu sozialen Einrichtungen. Der Bedarf an Kindertagesstätten könnte in Halle-Neustadt zusätzlich sinken, sobald im Bereich der Altstadt genügend Angebote zur Verfügung stehen.

Mit der durch den Stadtrat beschlossenen Schulentwicklungsplanung ist die geordnete Schließung und der Rückbau nicht mehr notwendiger Schulen sichergestellt, auch danach wird die Neustadt ein infrastrukturell gut ausgestatteter Stadtteil bleiben, was einen Vorteil gegenüber dünner besiedelten Stadträumen darstellt. Halle-Neustadt bleibt eine Siedlung der kurzen Wege.

Bedarf an sozialer Infrastruktur sinkt

Rückbau von Schulen

Zurzeit stehen in Neustadt drei Schulgebäude und mehrere Kindertagesstätten und Sozialgebäude leer. Entsprechend mittelfristiger Schulentwicklungsplanung ist der Leerzug von weiteren fünf Schulgebäuden absehbar. Inzwischen wurde in Neustadt mit dem Abbruch sozialer Infrastruktur begonnen (z. B. Abbruch der Fröbelschule / Nachnutzung durch Neubau Cliquentreff).

Verkehrliche Infrastruktur

Halle-Neustadt ist durch alle Verkehrsarten, Fuß- und Radwege, den individuellen motorisierten Verkehr und durch öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn, Straßenbahn, Bus) gut bis sehr gut erschlossen.

**gute
Verkehrs-
erschließung**

Die einst autogerecht geplante neue Stadt ist durch ein hierarchisches Erschließungssystem gekennzeichnet. Das Verkehrserschließungsnetz wird durch ein oft separat geführtes straßenunabhängiges Fußwegenetz ergänzt, dadurch können weiträumig Bereiche von Autoverkehr freigehalten werden.

Mittlerweile ist das teils vierspurige Straßennetz deutlich überdimensioniert. Entsprechend der Verkehrsbelegung wäre ein ausschließlich zweispuriges Straßenverkehrsnetz absolut ausreichend. Das überdimensionierte Netz kann zu Problemen in den verkehrlichen Abläufen führen und verursacht einen hohen Unterhaltungsaufwand.

**Straßennetz
deutlich
überdimensioniert**

Solange es nicht zu flächenhaften Abbrüchen in der Neustadt kommt, ist ein Rückbau nicht notwendiger Verkehrsinfrastruktur ausgeschlossen.

Die nachhaltigste Investition in den 90er Jahren war die Straßenbahnerschließung von Halle-Neustadt. Die auch derzeit gute Auslastung der Strecke bestätigt, dass damals die richtige Entscheidung getroffen wurde.

Im Verkehrspolitischen Leitbild der Stadt Halle ist der Bau einer weiteren Straßenverbindung zwischen den östlich und westlich der Saale gelegenen Einwohnerschwerpunkten vorgesehen. Vorzugsvariante ist der Bau der Südtangente als anbaufreie Straßenverbindung zwischen der B 80 bei Angersdorf und dem Stadtteil Wörmnitz, sobald entsprechende finanzielle Mittel bereitstehen.

Technische Infrastruktur

Die durch die sinkenden Einwohnerzahlen bedingten Überkapazitäten führen wie in allen Rückbaugebieten zu technischen Problemen und hohen finanziellen Aufwendungen.

**Überkapazitäten
im Bereich
der technischen
Infrastruktur**

Bei ungesteuerter Ausdünnung der Wohnviertel treten diese Probleme besonders massiv auf. Aus Vorsorgersicht sind flächenhafte, zeitlich abgestimmte Abbrüche deshalb dringend anzustreben.

Die Verteilung der Versorgungsmedien in Halle-Neustadt erfolgt im Bereich der Magistrale in einem begehbaren Kollektorensystem, welches zu Beginn der 90er Jahre saniert wurde. Problematisch ist die Weiterführung der Versorgungsleitungen in den Installationsgängen der Keller der 5- und 6-geschossigen Wohngebäude. Im Falle von Einzelhausabbrüchen werden regelmäßig Umverlegungen von Trinkwasser-, Fernwärme- und Elektroleitungen erforderlich.

**Umverlegungen
erforderlich**

Abwasserbehandlung: Abhängig von den Vorflutverhältnissen ist das Entwässerungssystem der Neustadt durch Trennsystem im westlichen Teil und Mischsystem im östlichen Teil charakterisiert. Gemäß Fortschreibung der Abwasserzielplanung der Stadt Halle aus dem Jahr 1993, Stand 2005, ist das Regenüberlaufbecken vor dem Abwasserpumpwerk im WK 7 unter Verwendung aktueller Berechnungsergebnisse zu optimieren. Der Umbau des bestehenden Abwasserpumpwerks und seiner Nebenanlagen ist zwingend erforderlich.

**Sanierung
Brunnengalerie zur
Aufrechterhaltung
der Grundwasser-
absenkung**

Grundwasserhaltung: Für die Aufrechterhaltung der Grundwasserabsenkung sind zeitnah investive Maßnahmen erforderlich. Die normative Nutzungsdauer der Brunnengalerie ist derzeit bereits deutlich überschritten, woraus eine eingeschränkte Betriebssicherheit der Anlage bei Hochwasser resultiert. Gegenwärtig erfolgen eine Basiswartung und technische Untersuchungen der Galerie im Auftrag des städtischen Betreibers. Bei Säuberung und Entsandung der Brunnen kann noch ein Weiterbetrieb der alten Anlage für maximal fünf Jahre gesichert werden. Über die erforderliche grundhafte Erneuerung soll jedoch bereits bis zum Jahr 2007 entschieden werden.

Die Grundwasserhaltung ist an sich keine kommunale Aufgabe, aber resultierend aus den Eigentumsverhältnissen der DDR nach der Wende hier in städtische Trägerschaft überführt worden.

Für Neubauten im natürlichen Auenbereich der Saale gilt die privatrechtliche Verantwortung des Bauherrn bezüglich der Grundwassersituation. Langfristig kann unabhängig von der flächenhaften Ausdehnung des Absenkungsgebietes durch ein Bauen ohne bzw. mit gedichtetem Keller eine Reduzierung der Wasserhaltung erreicht werden.

Städtebauliches Leitbild / Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus

Das Stadtteilentwicklungskonzept von 2001 beinhaltet die Zielstellung, ein Zusammenhalten und Stärken des Ortsteils in den zentralen Erhaltungsbereichen und eine Konzentration des Abbruchgeschehens an den Rändern mit dem langfristigen Ziel der flächenhaften Schrumpfung vom Rand zu erreichen.

**Stärkung zentraler
Bereiche und
flächenhafte
Schrumpfung
vom Rand**

Das städtebauliche Leitbild war aus konkreten Überlegungen heraus entworfen worden.

Zum einen lassen sich städtebauliche Strukturen nicht beliebig ausdünnen, Bebauungsformen, Bebauungsdichten und Erschließungssysteme stehen regelmäßig in einem festen Zusammenhang zueinander. Zum anderen stellte sich die Frage, was aus den vielen Abbruchflächen werden sollte, nicht nur aus den oft kleinen Grundstücken, auf welchen Wohngebäude abgebrochen werden sollten, sondern auch gerade auf den großen städtischen Flächen, auf denen soziale Infrastruktur zurückzubauen ist, ebenfalls stellte sich die Frage bei der Reduzierung der Zentren.

Die Möglichkeit baulicher Nachnutzung von Abbruchgrundstücken schien eher unwahrscheinlich. Die Möglichkeit des geschossweisen Rückbaus von Wohngebäuden wurde von den Wohnungsunternehmen aufgrund der hohen Investitionskosten damals nicht favorisiert.

**geschossweiser
Rückbau bisher
nicht favorisiert**

Auf Grund der Historie (lange Aufbauphase über einen Zeitraum von 25 Jahren) gab es ältere Wohnquartiere aus den 60er Jahren in zentraler Lage und jüngere Wohnquartiere aus den späten 70er bis 80er Jahren in peripherer Lage. Diese Gebiete unterschieden sich grundlegend in Sanierungsstand und Leerstand.

Die älteren Quartiere befanden sich eben wegen ihres Baualters in einem fortgeschrittenen Sanierungsstand, die Bevölkerung war in einem mittleren oder höheren Lebensalter. Auch auf Grund ihrer höheren städtebaulichen Qualität (Freiflächenausstattung und Infrastruktur) waren diese Gebiete weniger von Leerstand betroffen. In den jüngeren Gebieten waren wegen des geringen Baualters fast alle Gebäude unsaniert oder nur teilsaniert.

Leitziele der Entwicklung

Die Zielrichtung des Konzeptes von 2001 hat sich als sinnvoll bestätigt und wird von der seitdem abgelaufenen Entwicklung und den Prognosen zum demographischen Wandel bestätigt, so dass durch die Fortschreibung diese Konzeption weiter qualifiziert werden soll.

**Zielrichtung des
Konzeptes von 2001
für Neustadt bestätigt**

Mit dem Abbruch nicht mehr benötigter Wohngebäude soll im Ergebnis des Stadtumbaus ein flächenmäßig verkleinerter, im Zentrum deutlich aufgewerteter und in Randbereichen aufgelockerter Stadtteil sichtbar werden. Von Bedeutung ist die Erweiterung des Wohnungsangebotes durch die Realisierung neuer Wohnformen.

**Zentrum
aufwerten,
Randbereiche
auflockern**

Übergeordnete Leitziele der Entwicklung:

- Schrumpfen der Siedlung vom Rand mit dem Ziel des Landschaftsgewinns, Verhinderung von Zersiedelung
- Erhaltung und Stärkung des zentralen Bereiches
- Aufgelockerte Bebauung, Ausweitung von Freiflächen und neue Baustrukturen im Außenring
- Landschaftsachsen zur Gliederung von außen in die Siedlung hinein

Die städtebauliche Ausformung des Leitbildes kann dabei durchaus verschiedene Lösungen beinhalten. Insbesondere muss der Umfang notwendiger Bestandsreduzierung der tatsächlichen Entwicklung angepasst werden können.

Sektorale Leitziele:

Städtebau / Transformation

- Der noch sehr junge Stadtteil muss weiter als langfristig funktionstüchtiger, lebendiger und vielseitiger Stadtteil entwickelt und auf heutige Bedürfnisse angepasst werden
- Gebäudeabbruch in den Erhaltungsbereichen sollte zur freiräumlichen Qualitätsverbesserung oder zur Schaffung des Bereichs aufwertender Bebauung konstruktiv genutzt werden
- Nutzung von besonders geeigneten Flächen für den eigentumsorientierten Wohnungsmarkt
- Entwicklung der Stadtsilhouette, Dichte und Gebäudehöhen von außen nach innen
- Deutliche bauliche Differenzierung und Abgrenzung Neustadts von Nietleben
- Erhalt der stadtbildprägenden urbanen Gebäudeensemble entlang der Magistrale und der Passage
- Erhalt einer differenzierten Stadteilsilhouette aus Flachbauten, 5-, 6- und 11-Geschossern, Scheiben und Punkthochhäusern
- Schaffung eines hochwertigen Stadtteilzentrums
- Stärkung und Aufwertung der Quartierszentren entsprechend Zentrenkonzept

Soziale Struktur

- Schaffung von Wohnungsangeboten für breite soziale Schichten und Unterstützung vielseitiger kultureller und soziokultureller Angebote zur Vermeidung einer einseitigen, problematischen Sozialstruktur

Wohnen

- Diversifizierung des Wohnraumangebots
- Ergänzung des Angebots an Mietwohnungen durch eigentumsorientierten Wohnformen
- Schaffung von Angeboten zur wohnortbezogenen Ausübung von freizeithlichen und beruflichen Aktivitäten im Sinne des Arbeitens und Wohnens (z.B. Mieterwerkstätten, Hobbyräume)
- Schaffung einer wirtschaftlichen Perspektive für die Wohnungseigentümer
- Erhalt preiswerter Mieten trotz der Aufwertungsprozesse z.B. durch Erhalt teilsanierter Bestände

Aufwertungsmaßnahmen / Wohnumfeld

- Zukünftig stärkere Priorität für Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die verschiedenen Altersgruppen
- Übereignung von kommunalen Liegenschaften an die Wohnungseigentümer zur Schaffung eines den Mieterbedürfnissen angepassten Wohnumfeldes

Ausweitung von Grünräumen / Grünvernetzung

- Erhalt und Vernetzung von bestehenden Grünzügen
- Reduzierung von intensiv gestalteten und zu unterhaltenden Grünräumen
vornehmlich auf das Stadtteilzentrum und die Erhaltungsbereiche,
- extensive, landschaftsbezogene und standortspezifische Gestaltung und Pflege von Grünräumen an der Peripherie
- Qualifizierung der Zugänge zu den Erholungs- und Naturräumen im Umfeld

Verminderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes

- Einführung von grundwassergerechtem Bauen im ursprünglichen und natürlichen Auenbereich der Saale
- Optimierung der Grundwasserhaltung
- Verbesserung der strukturellen Qualität der natürlichen Saale – Zuflüsse (Rossgraben und Saugraben), Offenlegung noch verrohrter Bereiche

Verkehr

- Anpassung der Verkehrsinfrastruktur an die heutigen und zukünftigen Verkehrsbedarfe
- Rückbau von Verkehrsinfrastruktur bei großflächigem Gebäuderückbau
- Übertragung von bisher öffentlichen Stellplätzen an die Gebäudeeigentümer
- Erhalt der Verkehrssysteme S-Bahn und Straßenbahn

Soziale Infrastruktur / Versorgung

- Erhaltung der Infrastruktur sowie der Versorgungseinrichtungen bei fortlaufender Schrumpfungstendenz im notwendigen Umfang
- Stärkung und Konzentration der Zentren
- Schaffung von wohnortnahen Angeboten für Arbeit, Hobby und Freizeit

Technische Infrastruktur

- Anpassung der technischen Infrastruktur auf die schrumpfenden Bedarfe
- Flächenhafte Konzentration der Gebäudeabbrüche zur Einsparung von Umverlegungskosten, Abstimmung des Abbruchzeitpunkts und der Abbruchreihenfolge
- Optimierung der Umverlegung von Leitungen, so dass die weitere Nutzung und langfristige Wiederbebaubarkeit auf diesen Grundstücken nicht eingeschränkt sind
- Neubebauung unter Beachtung der vorhandenen Netze
- Erneuerung des Systems der Grundwasserhaltung unter wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten

Gebietskategorien

Erhaltungsbereiche

Erhaltungsbereiche sind überwiegend stabile Wohn- oder anderweitig baulich genutzte Bereiche in der Neustadt, die in ihrer baulichen Dichte und der städtebaulichen Struktur dauerhaft beizubehalten sind. Mit dieser Zielsetzung sollen künftig Sanierungsmittel in diesen Gebieten konzentriert eingesetzt werden.

Die Darstellung der Erhaltungsbereiche wurde gegenüber der Konzeption von 2001 stärker und zusammenhängend auf den zentralen Bereich konzentriert. Einbezogen sind das Stadtteil- und Bildungszentrum, überwiegende Teile des 1. bis 4. Wohnkomplexes und ein kleinerer Bereich des WK 5 südlich der Magistrale. Damit sollen vorrangig die Bereiche der städtebaulichen Ursprungskonzeption und die stadtbildprägende Bebauung des Zentrums sowie entlang der Magistrale in ihrer bestehenden Struktur stabilisiert werden.

**Erhaltungsbereiche
sind vorzugsweise
die zentralen Bereiche
des Stadtteils**

Auch das Gebiet der Landesinitiative URBAN-21 wurde im Jahr 2001 entsprechend dieser Leitgedanken mit dem Ziel festgelegt, alle Kräfte zu konzentrieren und zugleich mit einer gebündelten Förderung den größtmöglichen Effekt zur Aufwertung des urbanen Kerns der Neustadt erreichen zu können. Ein Erfolg dieser Strategie wird aber zugleich der gesamten Neustadt zu Gute kommen, da insbesondere das Image des Stadtteils vom Erfolg der Aufwertungsmaßnahmen im Stadtteilzentrum abhängt.

**Aufwertung des
urbanen Kerns im
Rahmen URBAN-21**

Die Ergebnisse dieser Strategie werden in Halle-Neustadt zunehmend sichtbarer.

Die beiden wichtigen Wohngebietszentren im Urban-Gebiet sind inzwischen saniert und haben über diese Aufwertung an Attraktivität gewonnen, die sich sowohl in der Nutzung durch die Anwohner ausdrückt, als auch in der Vermietung der Einzelhandelsflächen niederschlägt. Diesbezüglich hat das Wohngebietszentrum Am Gastronom derzeit eine bessere Position als das Zentrum Am Treff, da hier noch ein höherer Leerstand besteht. Mit der Weiterführung der Maßnahmen Am Treff im

Rahmen des zweiten Bauabschnitts in 2006, dem Bau des integrativen Spielplatzes sowie der Erneuerung des Grünzugs werden hier jedoch noch zusätzliche Impulse gesetzt, die weitere positive Veränderungen erwarten lassen.

Neben den Wohngebietszentren ist es die Neustädter Passage, für die nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts eine weitere Stabilisierung zu erwarten ist. Als positive Entwicklungen ist auch hier die derzeitig vollständige Belegung der Einzelhandelsflächen zu verzeichnen. Die Vollbelegung der Scheibe D ist ein ebenso positives Signal. Die Verstärkung der Bemühungen zur Revitalisierung der übrigen Hochhausscheiben ist dringend erforderlich, damit die gegenwärtige Tendenz sich fortsetzt.

Darüber hinaus soll über die Neubildung eines Netzwerkes für Beschäftigung und Qualifizierung im Stadtteil diesem Aspekt mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Mit der Ausweisung des dritten Wohnkomplexes als Modellprojekt im Rahmen der IBA Stadtumbau werden weitere Akzente gesetzt, sowohl im Rahmen des Stadtumbaus als auch hinsichtlich der Stabilisierung des Gemeinwesens durch die Initiierung gemeinwesenorientierter Projekte.

**WK 3 als
Modellprojekt im
Rahmen der IBA
Stadtumbau**

Der Erhaltungsbereich soll zukünftig von drei Landschaftsachsen als Zugang zu den Weinbergwiesen, in die Saaleaue und zu den Angersdorfer Teichen begrenzt und gestärkt werden. Die Flächen werden durch den Rückbau von Wohngebäuden und sozialer Infrastruktur frei. Sie erweitern vorhandene Grünbestände und stellen durch ihre Nord-Süd-Orientierung optimale Anbindungen an die umgebenden Naturräume her. Sie können in Abhängigkeit von der Wohnungsmarktentwicklung flexibel ausgebaut werden.

Umstrukturierungsbereiche

Der den Erhaltungsbereich umgebende Außenring der Neustadt wurde im Konzept von 2001 sehr kleinteilig betrachtet. In der Fortschreibung ist dieser Bereich flächig als Umstrukturierungsbereich zusammengefasst.

Die Kategorie der Umstrukturierungsbereiche lässt ein breites Spektrum an Handlungsmöglichkeiten offen.

Nach aktualisierter Definition sind Umstrukturierungsbereiche Bereiche mit dringendem oder mittlerem Handlungsbedarf. Es droht ein „Umkippen“ der städtebaulichen Qualität und/oder des sozialen Milieus. Mangelhafter Sanierungsstand und Leerstände bestimmen diese Bereiche. Hoher und wachsender Leerstand erfordert hier eine Doppelstrategie: Wohnumfeldverbesserung und punktueller Gebäudeabbruch, der an bestimmten Stellen auch zur Schaffung von neuen, alternativen Wohnangeboten genutzt werden soll.

Auch die Randlage, bzw. periphere Lage im Stadtteil qualifiziert ein Handlungsfeld u. U. zum Umstrukturierungsgebiet. In diesen Lagen ist der notwendige Gebäuderückbau langfristig städtebaulich / stadtplanerisch am sinnvollsten und auch technisch flächenhaft am ehesten realisierbar.

**Umstrukturierungs-
bereiche sind Bereiche
mit dringendem
oder mittlerem
Handlungsbedarf**

Umstrukturierungsbereiche mit vorrangiger Priorität

Die Kategorie Umstrukturierungsbereiche mit vorrangiger Priorität soll auf jene Flächen angewendet werden, die entweder komplett als Baufläche aufgegeben werden sollen oder die durch weitgehenden Abriss des

**Umstrukturierungs-
bereiche mit
vorrangiger Priorität
sind Abrissbereiche**

Bestandes für eine Neustrukturierung vorbereitet werden.

Für Halle-Neustadt wurden dafür die Bereiche ausgewählt, für die durch Abbrucharträge der Wohnungsunternehmen und den Leerzug von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur flächige Entwicklungen derzeit tatsächlich absehbar sind und somit der prioritäre Einsatz von Fördermitteln gerechtfertigt ist.

Südwesten des WK 6 (Handlungsfeld 1):

Durch die periphere Lage innerhalb des Stadtteils und der Gesamtstadt, durch die mangelnden Sanierungsstände und durch die hohen Leerstände ist dieser Bereich als Rückbauschwerpunkt vorgesehen, womit die Zielsetzung des SEK 2001 in der Fortführung bestätigt wird. Die Lage im Übergang zur Landschaft macht für die Flächen eine Nachnutzung im Rahmen einer Landschaftsausweitung möglich.

Praktisch hat diese Randlage ebenfalls den Vorteil, dass sich hier neben den Gebäuden besonders leicht große Teile der technischen Infrastruktur und Straßen rückbauen lassen. Die leergeräumten Flächen sollen vorzugsweise als Grünfläche zur Naherholung, zum Gartenbau oder zur landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Der neue Freiraum wird mit dem Begriff „Pfännerwiesen“ benannt. Damit wird der heute existierende Name „Pfännereck“ vorsichtig transformiert. Die „Pfännerwiesen“ sind ein Bindeglied zwischen den Neustädter Seen, stehen für eine offene Landschaft im Übergang zwischen Stadt und Dölauer Heide.

Aus städtebaulicher und versorgungstechnischer Sicht ist eine Fortsetzung dieser Entwicklung in den Handlungsfeldern 2 und 3 mittel- bis langfristig wünschenswert.

WK 6 ist als Rückbauschwerpunkt vorgesehen

Nachnutzungsprojekt „Pfännerwiesen“

Im nördlichen WK 5 (Handlungsfeld 5):

Durch den Abbruch wird die unbefriedigende Nachbarschaft zwischen den Baustrukturen der Neustadt und der kleinteiligen Bebauung Nietleben reduziert. Es entsteht die Möglichkeit eines Lückenschlusses mit kleinteiliger Wohnbebauung in der Rudolf-Claus-Straße und die Schaffung einer Grunddistanz zur verbleibenden Neustädter Bebauung.

Abbruch Teile WK 5 mit Nachnutzung durch kleinteilige Bebauung

Im Bereich der Hettstedter und der Muldestraße (Handlungsfelder 15 und 25) dient der Abbruch dem Ausbau stadtteilgliedernder Landschaftsachsen mit Anbindung an die Angersdorfer Teiche bzw. die Weinbergwiesen. Der Charakter dieser Flächen soll sich durch landschaftsnahe Prägung und extensiven Pflegeaufwand grundsätzlich von den intensiv gestalteten inneren Grünzügen des urbanen Kerns unterscheiden.

Abbruch zum Ausbau stadtteilgliedernder Landschaftsachsen

Umstrukturierungsbereiche ohne vorrangige Priorität

Umstrukturierungsbereiche ohne vorrangige Priorität sind Bauflächen, die entweder den einander entgegenstehenden Kategorien Umstrukturierungsbereich mit vorrangiger Priorität bzw. Erhaltungsbereich noch nicht klar zuzuordnen sind oder die in sich so heterogen strukturiert sind, dass ihre Umstrukturierung den Einsatz von Fördermitteln sowohl für Abriss- als auch für Aufwertungsmaßnahmen erfordert.

In diesen Bereichen soll sich vorrangig die weitere Reduzierung des Wohnungsbestandes vollziehen. Entsprechend der Einwohnerprojektion für 2015 und unter Berücksichtigung der bis 2010 angemeldeten Abbrüche sind 5400 leer stehende Wohnungen bisher nicht durch Abbrucharträge untersetzt.

Veränderungen gegenüber 2001:

Südlicher WK 5: Gebäude
Begründung: inzwischen
Einrichtungen der soz
Gewerbegebiet

WK 7 und 8: enthiel
größerer Erhaltungsbe
Begründung: Besonde
nicht mehr dem ursprüng
an Zentralität (Zentr
Infrastruktur, Lage in
Weinbergcampus,
verstärkte Nutzungsän
neue Baustrukturen in

Westliche Neustadt

WK 6

Handlungs
Am Nieders

WK Nord	5 Handlungs Ibsenweg u Eselsmühle

WK 5
Süd

Handlungs
Gellertstra

WK 1	Handlungs Burger Hof
WK 1	Handlungs Hettstedter

WK am
Südpark

Handlungs
Ernst-Herm
Straße

WK am
Südpark

Handlungs
Lortzingbog

WK 4	Handlungs Lise-Meitne
WK 4	Handlungs Nördlich de

3.6 Stadtumbaukonzepte

In früheren Konzepten
ausgegangen, dass mit
Stellplatzflächen und
besonders langen Ge
erreicht werden könn
Einwohnerentwicklung
Wohnungsmarkt lässt s

- | Im Rahmen der Ers
Phase 1 (SEKW) im J
sowohl zeitlich, als a
festgestellt. Heide-Not
vorrangiger Priorität e

| Trotz einer verlangsamten
weiterhin Bevölkerungszunahme
jedoch eine etwas höhere
gelegt, als bislang angenommen.
Heide-Nord/Blumenau (ca.
29 %), wobei die eigentliche
Einwohner haben wie
gegenüber dem Stand
Aufgrund dieser starken
Heidenähe sind bauliche
Nord besonders relevant.

| Der Bevölkerungsanteil
Stadtviertel seit Ende
Unterschied zu den anderen

Tab. 14.7: Eigentümerstruktur

	EIG
Name	
Hallesche Wohnungsgesellschaft	
Wohnungsgenossenschaft „...“	
Wohnungsgenossenschaft „...“	
Bau- und Wohnungsgenossenschaft e. G.	
Privateigentümer⁴	
Stadt Halle⁵	
Summe	

Leerstand und Gebäude

Probleme, Potenziale

| Aus der Bestandsanalyse
hinsichtlich einer Entwi

Die Potenziale des Sta

- die landschafts-
nordwestlichen
Landschaftssch
- die gute Aussta
Einzelhandelse
- die vergleichsv
seine Bewohne

Kanalsystem nachgen
Kinderbetreuung und o
im WK 2 neu gebaute
des täglichen Bedarfs
Abbruchflächen im Sta
rechtlichen Voraussetz
schaffen.

Städtebauliches Leitb

Leitziele

- | Heide-Nord sollte sich
als Stadtteil präsentie
attraktiven Wohnstand

Sanierung / Instandsetzung

- Überprüfen von Gesamtstrategie.
- Lenkung von Sanierung

Aufwertungsmaßnahmen

- Aktivierung der E nachbarschaftliche
- Erhalt von Angebot
Qualifizierung von

Grünvernetzung

Handlungsfelder

| Im Ergebnis der gew
Beispiel des Neuordnu
im Jahr 2001 gelangte
der Kategorien im S
ausreicht. Dabei ist e
Veränderungen betroff
zu bestimmen, für die
umgesetzt werden ka
Handlungsfelder genar
Die Handlungen der
| sollten sich an einem
umsetzen. Die Zielsetz
geschuldet noch seh

	Aalweg
WK 1	Handlungs Karpfenweg
WK 1	Handlungs Lachsweg

Kaserne Dorothea Erx

Handlungs

Kaserne „D

Erxleben“ u

brachgefall

Schulgrunc

Quellenverzeichnis:

Bundesministerium für Verkehr,
Fachdokumentation
und Wohnungswirtschaft

Dienel, Christiane u. a.: Zehn
Familien in Sachsen

Eine-Welt-Haus Halle e.V.

IfS Institut für Stadtforschung
Wohnungsnachfrage
2002

Institut für Strukturpolitik u.

Konzepte für die

ARGE der Architekten und
Partner, Morgner &
Untersuchungen - A

Contextplan: Stadtteilentw

Seebauer, Wefers und Pa
Landschaftsplaneris

Stadt Halle (Saale), Gesch
Planungsbüro Dipl.-
April 2001

Stadt Halle (Saale), Gesch