Sachdarstellung und Begründung

In der Stadt Halle wird seit dem Jahr 2008 ein Gebäudesicherungsprogramm im innerstädtischen Stadtumbau umgesetzt, welches den Erhalt stadtbildprägender Altbauten im Quartiersmaßstab und damit die Aufwertung benachteiligter Innenstadtquartiere zum Ziel hat. Das Programm ist überaus erfolgreich und wurde im Rahmen des IBA-Projektes Sozialraum Glaucha konzipiert und erprobt. Mit dem Stadtratsbeschluss zu dieser Vorlage soll das Gebäudesicherungsprogramm eine zweite räumliche Entwicklungsstufe erfahren.

A.) Ausgangslage: Situation von Leerstand und Gebäudeverfall in den innerstädtischen Stadtumbaugebieten

Ein Leerstandsproblem hat sich in den innerstädtischen Altbauquartieren der Stadt, die als weitgehend geschlossen erhaltene Gründerzeitensemble von stadtbildprägendem Wert sind und ein bundesweit bedeutendes baukulturelles Erbe bilden, bereits seit den 70er Jahren entwickelt. Dies geht auf die eklatante Vernachlässigung der Altbausubstanz zu DDR-Zeiten zurück, so dass zur Wende ca. 10.000 Wohnungen in der Stadt unbewohnbar waren. Hinzu kam in der ersten Hälfte der 1990er Jahre ein weiterer Nachfrageschwund durch den massiven Bevölkerungsverlust der Stadt, der zu einem Anwachsen des Leerstandes führte.

Seitdem ist es zu einer erfreulichen Reparatur und Wiederbelebung der Innenstadt in ihrer gesamten Funktionsfülle gekommen, auf die Halle stolz sein kann. Die innerstädtische Bevölkerung wächst seit der zweiten Hälfte der 1990er Jahre wieder. Die Innenstadt ist zur jungen Stadt, zum Ort der Familiengründung, zur Stadt der Studierenden und der Wissenschaft geworden. Diese Entwicklung hat die innerstädtischen Quartiere jedoch nicht gleichmäßig erreicht. Die nördlichen Gründerzeitquartiere Paulusviertel und Giebichenstein haben vor allem durch hohe private Investitionen in die Gebäudesanierung zu ihrem repräsentativen Erscheinungsbild zurückgefunden und gelten zu Recht als Aushängeschild. Hier sank der Gebäudeleerstand aufgrund einer stark gewachsenen Wohnungsnachfrage in der Stadtumbauphase seit 2002 erheblich (um ein Drittel), so dass sich typologisch nur noch an den umgebenden Hauptverkehrsstraßen problematische Leerstandsballungen finden. Schwieriger stellt sich die Ausgangslage in den beiden Stadtumbaugebieten Nördliche und Südliche Innenstadt dar. Das Leerstandsniveau ist, obwohl es auch hier merklich gesunken ist, mit einer Quote von ca. 22% noch sehr hoch. Fast 30% aller leer stehenden Wohnungen Halles und damit der Kern des Altbauleerstandes befinden sich in diesen beiden Stadtumbaugebieten. Neben der problematischen Situation in Abschnitten der Hauptverkehrsstraßen gibt es hier noch flächenhafte Leerstände in einigen Wohnquartieren, die eine Entwicklung dieser Quartiere nahezu blockieren. Markantestes Beispiel war bis vor kurzem des Quartier Glaucha.

Es zeigen sich eine starke Polarisierung des innerstädtischen Leerstandes und ein enger Zusammenhang zum Gebäudeverfall. Fast die Hälfte des gesamten Leerstandes in den beiden Stadtumbaugebieten konzentriert sich in ca. 300 Gebäuden, die vollständig leer stehen. Von diesen Häusern weisen wiederum etwa die Hälfte, d. h. 150 Gebäude schwerwiegende bauliche Schäden auf oder sind ruinös. Diese Gebäude sind mittelfristig vom Totalverlust bedroht. Diese Aussagen beziehen sich auf die gründerzeitliche Bausubstanz.

B.) Das im IBA-Projekt Glaucha entwickelte quartiersbezogene Altbaumanagement: die hallesche Strategie

Um zu verhindern, dass sich ein anhaltender baulicher Verfall negativ auf die Perspektiven der betroffenen Quartiere auswirkt – dafür gibt es leider etliche Beispiele aus ostdeutschen Stadtumbaustädten – wurde in dem am stärksten betroffenen Quartier Glaucha im Kontext der IBA ein Gebäudesicherungsprogramm im Quartiersmaßstab entwickelt und äußerst erfolgreich umgesetzt. Dieses „Altbaumanagement im Stadtumbau“ unterscheidet sich von

den Gebäudesicherungsprogrammen anderer Städte durch seinen ganzheitlichen Ansatz auf der Quartiersebene:

- Die Gebäudesicherung wird in einem definierten Quartier vollzogen und nicht verstreut über die gesamte Innenstadt. Das generiert erheblich größere Nachbarschafts- und Bündelungseffekte sowie letztlich einen starken Impuls für den Immobilienmarkt, der zu einer nachhaltigen Sanierungstätigkeit und Aufwertung des Quartieres führt. Die Förderung ist nur für einen begrenzten Zeitraum von ca. 3 bis 5 Jahren notwendig, bis der normale Immobilienmarkt wieder funktionsfähig wird.
- Dafür bedarf es einer extern beauftragten Eigentümermoderation, die sich als der zentrale Erfolgsfaktor in Glaucha erwiesen hat. Dieser Moderator muss das Sanierungsgeschäft gründerzeitlicher Bausubstanz beherrschen und eine relativ unabhängige Autorität verkörpern. Dies ist ein großer Vorzug gegenüber rein verwaltungsmäßigem Handeln in anderen Städten und ein Best Practice Beispiel im Stadtumbau geworden. Der Eigentümermoderator ist zu einer Vertrauensperson für die privaten Immobilieneigentümer geworden, der umfassend hilft, das jeweilige problembelastete Gebäude wieder als Immobilie nutzbar zu machen. Dies betrifft Hilfestellung in baulichen Fragen, die Beratung zu den Förderanträgen, in bestimmten Fällen auch die Hilfe für den Verkauf und die zielgenaue Beratung neuer Investoren.
- Glaucha war schon lange keine nachgefragte Wohnadresse mehr, litt unter einem sehr schlechten Image und war durch eine Verschlechterung der sozialen Indikatoren gekennzeichnet. Diese Merkmale sind typisch für vom baulichen Verfall gekennzeichnete Bereiche in der Innenstadt. Aufgrund dieser unsicheren Marktperspektiven unterlassen die Gebäudeeigentümer Investitionen in den Bestand und geben ihre Immobilien dem Verfall preis. Aus dieser Abwärtsspirale führen geförderte Sicherungsmaßnahmen allein nicht heraus, die ohnehin einer langen Vorbereitung von mindestens einem Jahr bedürfen, bevor Bautätigkeit sichtbar wird. Eine Imageverbesserung des Quartieres war dringend notwendig, um unter den sehr schwierigen Bedingungen eines generellen Überangebots von Wohnungen in Halle Nachfrage von Mietern zu generieren. Hier hat es sich als Erfolgsmodell in Glaucha erwiesen, die sozialen und kulturellen Akteure im Quartier zu stärken, zu vernetzen, zu gemeinsamen Aktionen zu ermutigen. Den Auftakt bildete hierzu der Entdeckertag Offenes Glaucha, den Höhepunkt die einwöchige Sperrung und „Bespielung“ der Albert-Schmidt-Straße. Kreative junge Leute wurden zu Zwischennutzungen ermutigt, z. B. zur Etablierung eines Stadtgartens auf einer Brache. Dadurch bekam Glaucha plötzlich und dauerhaft eine positive mediale Resonanz, die es als „Quartier, in dem sich etwas vorwärts bewegt“, erscheinen ließ. Auf dieser Basis ist als eine weitere Entwicklungsstufe eine Eigentümerstandortgemeinschaft in Glaucha entstanden, die die Interessen benachbarter Eigentümer aus einer gemeinschaftlichen Betroffenheit heraus bündelt und insgesamt als Lobby für die Stärkung des Quartieres auftritt.

Die Förderung und Ertüchtigung eines definierten Schwerpunktquartieres auf mehreren wichtigen Handlungsebenen hat sich als Voraussetzung für den schnellen und umfassenden Erfolg in Glaucha erwiesen. Es ermutigte die Hausbesitzer zu einer mittlerweise flächenhaft zu beobachtenden Sanierungstätigkeit. Inzwischen sind Sicherungsmaßnahmen an 41 Gebäuden vertraglich gebunden oder in einer fortgeschrittenen Vorbereitungsphase und zu etwa einem Drittel baulich abgeschlossen. In der Regel werden die Gebäude über die Sicherung hinaus vollständig saniert. Das verbesserte Image und die Stärkung des Wohnstandortes führen zu einer überraschend starken Nachfrage nach den neu sanierten Wohnungen in Glaucha, obwohl unmittelbar vor Beginn des Gebäudesicherungsprogramms noch das Gegenteil der Fall war. Der erreichte Verfahrensstand im IBA-Projekt Glaucha lässt eine Ausweitung der Gebietskulisse jetzt zu, ohne die Schwerpunktbildung zu gefährden.

C.) Gebäudesicherungsprogramm für die Jahre 2011 und 2012

Nach dem Modell Glaucha soll das Gebäudesicherungsprogramm der Stadt Halle in den Jahren 2011 und 2012 ausgebaut werden. Das heißt einerseits, dass die zur Verfügung stehenden Fördermittel für die Gebäudesicherung in diesen Quartieren gebündelt werden sollen, um eine nachhaltige Aufwertung des Quartieres in kurzer Frist zu erreichen. Das heißt andererseits, dass außerhalb dieser Schwerpunkte liegende Gebäude, die prinzipiell Sicherungskandidaten wären, erst in zukünftig noch zu definierenden räumlichen Schwerpunkten finanziell berücksichtigt werden können.

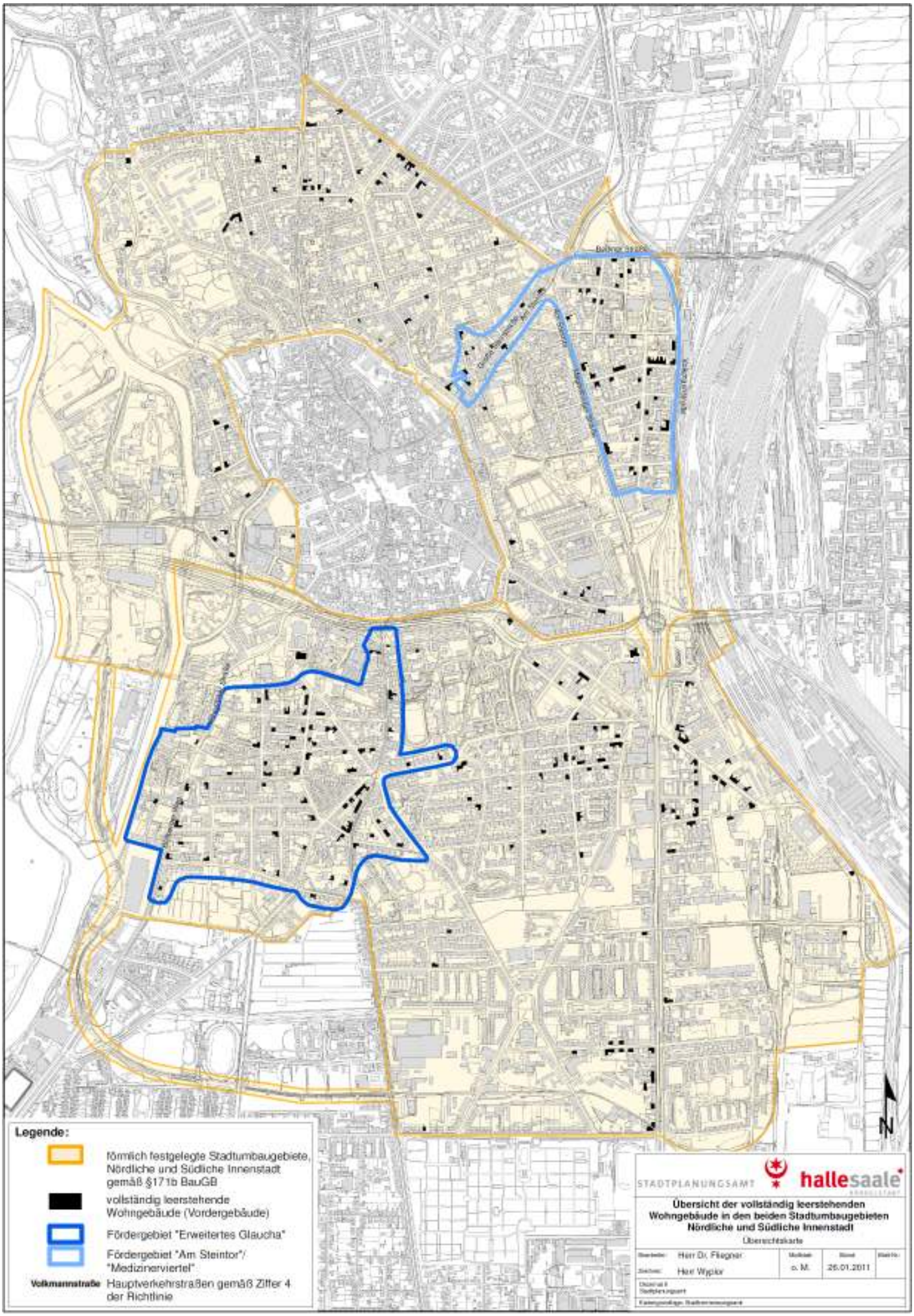
Die Abgrenzung der Schwerpunktquartiere basiert auf einer Erhebung vollständig leer stehender Wohngebäude in den beiden innerstädtischen Stadtumbaugebieten (siehe Plandarstellung vom 26.1.2011). Es bilden sich mehrere Ballungszonen des Leerstandes in dieser Plandarstellung deutlich ab. Neben zusammenhängenden Wohnbereichen sind dies Abschnitte stark belasteter Hauptverkehrsstraßen. Als Schwerpunktquartier in der Nördlichen Innenstadt (Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/2011/09467) wurde das Quartier ausgewählt, welches am stärksten von Leerstand und Gebäudeverfall geprägt ist und von stark belasteten Hauptverkehrsstraßen mit der gleichen Problemlage vollständig umgeben ist. In der Südlichen Innenstadt wird der IBA-Schwerpunkt Glaucha ausgeweitet, einerseits wegen einer ausgeprägten Problemlage in der Erweiterungszone und andererseits, um auf der erfolgreich in Glaucha etablierten Akteursstruktur aufbauen zu können.

- Das Schwerpunktquartier „Am Steintor/ Medizinerviertel“ weist als ganzes Quartier erhebliche Funktionsschwächen auf, die eine Entwicklung blockieren. Die HWG initiiert mit den umfangreichen Sanierungen im Südbereich des Quartieres einen positiven Entwicklungsimpuls, der jedoch bisher weitgehend isoliert geblieben ist. Die vollständige Umfassung durch sehr stark befahrene Hauptverkehrsstraßen hängt dieses Quartier von der positiven Dynamik in der Nördlichen Innenstadt ab. An einigen Abschnitten dieser Verkehrsachsen ist der gründerzeitliche Blockrand zum Teil schon verloren gegangen oder sehr bedroht (Volkmannstraße). Dieses gesonderte Thema der Revitalisierung der Bebauung entlang von Hauptverkehrsstraßen mit einer besonderen Belastung der Ertragssituation der Gebäude wird damit erstmalig bearbeitet. Es ist voraussichtlich Gegenstand in einem Modellvorhaben des Bundes (ExWoSt Programm: Innerstädtische Hauptverkehrsstraßen – Fallstudie Halle), um pilothaft geeignete Ansätze und Methoden für diese Situation zu erproben.
- Das Schwerpunktquartier „Erweitertes Glaucha“ schließt an den Erfolg im IBA-Projekt Glaucha an. Insgesamt bildet dieser Bereich die größte Problemzone mit erheblichen Funktionsstörungen im Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt. Die östliche Grenze schließt an das Sanierungsgebiet Altindustriestandorte Merseburger Straße“ an, welches durch diesen Status eine insgesamt bessere Quartiersentwicklung erreicht hat. Durch den erreichten Stand im IBA-Gebiet Glaucha wird sich der Schwerpunkt der Gebäudesicherung in die Ergänzungszone verlagern.

Aufbauend auf den 41 Objekten in Förderung bzw. in Fördervorbereitung im IBA-Kontext Glaucha sind weitere 80 bis 100 Gebäude in den beiden Schwerpunktquartieren mit dem Sicherungsprogramm förderfähig, vorbehaltlich zur Verfügung stehender Fördermittel und sofern die Eigentümer zur Realisierung von Sicherungsmaßnahmen bereit sind. Hinzu kommt im Schwerpunktquartier Erweitertes Glaucha die ehemalige Brauerei Glauchaer Straße 50 als besonders gefährdetes Baudenkmal von herausragender kulturhistorischer und städtebaulicher Bedeutung.

Außerhalb der Schwerpunktbereiche, jedoch innerhalb der förmlich festgelegten Stadtumbaugebiete Nördliche und Südliche Innenstadt liegen vier weitere, besonders gefährdete Baudenkmale:

- Am Kirchtor 5, klassizistische Villa, Wohnhaus des ehemaligen OB Rive,
- An der Schwemme 1, 1a, Barockbau, ehemaliges Brauhaus,
- Mansfelder Straße 58, barocker Putzbau, ehemaliger Gasthof,
- Mansfelder Straße 59, ehemaliger Gasthof, Hofgebäude Fachwerk/Barock.


Legende:
förmlich festgelegte Stadtumbaugebiete, Nördliche und Südliche Innenstadt gemäß §171b BauGB
vollständig leerstehende Wohngebäude (Vordergebäude)
Fördergebiet "Erweitertes Glaucha"
Fördergebiet "Am Steintor"/ "Medizinerviertel"
Volkmannstraße Hauptverkehrstraßen gemäß Ziffer 4 der Richtlinie
N
STADTPLANUNGSAMT
hallesaale
Übersicht der vollständig leerstehenden Wohngebäude in den beiden Stadtumbaugebieten Nördliche und Südliche Innenstadt
Übersichtskarte
Herr Dr. Fliegner
Herr Wiplar
o. M.
26.01.2011

Diese Bewertung wurde gemeinsam von der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt erstellt. Um hier einem weiteren Verfall vorbeugen zu können, sollen diese Gebäude abweichend von der Bindung der Gebäudesicherung an Schwerpunktquartiere sofort förderfähig sein.

Konzeptionell soll das Gebäudesicherungsprogramm folgende Bestandteile umfassen:

- finanzielle Zuwendungen zur Gebäudesicherung gemäß Richtlinie Anlage 1,
- die Eigentümermoderation als Kernbestandteil des Altbaumanagements,
- eine Verbesserung des Images der Schwerpunktquartiere, die Vernetzung und Stärkung der lokalen Akteure einschließlich der Etablierung von Zwischennutzungen,
- Die Bildung und Unterstützung von Eigentümerstandortgemeinschaften.

Die Vorlage setzt den Beschlusspunkt 1 zur Vorlage eines Gebäudesicherungsprogramms für die Stadtumbaugebiete Nördliche und Südliche Innenstadt des im Ausschuss für Planungsangelegenheiten am 11.1.2011 empfohlenen Antrages der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, SPD-Fraktion und Fraktion MitBÜRGER für Halle – NEUES FORUM zur Sicherung städtebaulich und denkmalpflegerisch bedeutsamer Gebäude um (Vorlagen-Nummer V/2011/09449).

D.) Ausblick auf die Folgejahre

Nach der erfolgreichen Etablierung des zweiten Schwerpunktquartieres am Steintor sollen in den Folgejahren weitere Quartiere in das Altbaumanagement und die finanzielle Förderung der Gebäudesicherung einbezogen werden:

- Die Ludwig-Wucherer-Straße. Die Nordseite der Ludwig-Wucherer-Straße gehört bisher allerdings nicht zum förmlich festgelegten Stadtumbaugebiet.
- Die Westseite der Paracelsusstraße zwischen Steintor und Dessauer Platz. Auch dieser Bereich liegt bisher nicht in einem förmlich festgelegten Stadtumbaugebiet, wird jedoch Gegenstand der benannten Fallstudie zu innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen sein. Als Stadteingangssituation hat die Paracelsusstraße für das Stadtimage eine besondere Bedeutung.
- Das Quartier zwischen Turmstraße und Thomasiusstraße.

Im Sinne der geschilderten Schwerpunktsetzung sollen diese Bereiche in die Strategie baldmöglichst einbezogen werden, wenn die Umsetzung in den Quartieren Erweitertes Glaucha und Am Steintor/ Medizinerviertel einen fortgeschrittenen Stand erreicht hat. Weitere Voraussetzung ist die Kontinuität in der Bereitstellung von Fördermitteln. Zur Vorbereitung ist im Jahr 2011 die Veränderung der Grenzen des Stadtumbaugebietes Nördliche Innenstadt vorgesehen.

E.) Finanzierung

Die Fördermittel für die Gebäudesicherung werden jeweils zur Hälfte von Bund und Land zur Verfügung gestellt. Es werden keine kommunalen Eigenmittel eingesetzt. Das Fördervolumen Sicherung beträgt in den bisher bewilligten Programmjahren 2008, 2009 und 2010 insgesamt 3,4 Millionen Euro. Für das Programmjahr 2011 wurde eine Sicherungsförderung von 3 Millionen Euro beim Fördermittelgeber beantragt, wobei erfahrungsgemäß nur ein Teil dieser Summe bewilligt wird. In den Folgejahren sollen jeweils kontinuierlich Sicherungsmittel in dieser Größenordnung beantragt werden, um im Durchschnitt ein bewilligtes Fördervolumen von ca. 1,5 Millionen Euro jährlich zur Förderung einsetzen zu können.

Für die Eigentümermoderation stehen im Programmjahr 2010 in den Haushaltsjahren 2011 und 2012 Stadtumbaumittel in Höhe von bis zu 100.000 Euro zuzüglich eines kommunalen Eigenanteils von bis zu 50.000 Euro zur Verfügung. Die Fördermittel sind bereits aufgrund des bisher großen Erfolges zweckgebunden bewilligt. Der tatsächliche Mittelbedarf hängt

sehr stark vom Umfang mitwirkungsbereiter Eigentümer ab, ist aber aufgrund der Erfahrungen in Glaucha realistisch kalkuliert.

F.) Fördergrundsätze gemäß Landesrichtlinie und VV Städtebauförderung

Die Förderung basiert einerseits auf der Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt über die Gewährung von Zuwendungen im Rahmen des Stadtumbaus-Ost in der Fassung vom 25. August 2003, die sich in Abs. 2.4.2 cc) auf die Gebäudesicherung bezieht und den Hauptförderzweck darstellt: „Gefördert werden können im Einzelnen … Maßnahmen der Sicherung erhaltenswerter Gebäude, Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung; hierzu zählen alle Maßnahmen, die notwendig sind, um bauliche Anlagen gegen Witterungs- und Umwelteinflüsse zu schützen und vor weiterem Verfall zu bewahren …“. Als geeignete Maßnahmen sind dazu an gleicher Stelle die Instandsetzung von Dächern und Reparaturen an Fenstern und Fassaden benannt. Es gelten weiterhin die jeweils aktuellen Verwaltungsvereinbarungen über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung). Dort wird die Förderfähigkeit zur Gebäudesicherung auf Altbauten eingeschränkt, die vor 1949 errichtet wurden.

G.) Weitere Fördervoraussetzungen

Neben der Bindung an räumliche Schwerpunkte (Kapitel C) werden weitere Fördervoraussetzungen in der Richtlinie (Anlage 1 zur Beschlussvorlage) als notwendig erachtet:

- Für das Gebäude muss eine Perspektive aufgezeigt werden, die es letztlich wieder zu einer vollen Nutzbarkeit als Immobilie führt. Dies ist in der Regel die Darstellung einer weiterführenden Sanierung mittels bestimmter Maßnahmen, Planungsstudien usw. Damit soll die Nachhaltigkeit und des Fördermitteleinsatzes und die Wirtschaftlichkeit der Immobilie gesichert werden, damit die geförderten Gebäude später nicht erneut zu Förderfällen werden.
- Angesichts der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept mit Stadtratsbeschluss von September 2007 aufgezeigten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in Halle mit hohen strukturellen Leerständen und einer schrumpfenden Gesamtnachfrage ist es notwendig, die Sicherungsförderung auf Vorderhäuser zu beschränken, mit der Ausnahme von Baudenkmalen. Wegen der notwendigen Freiflächen und Schaffung von Stellplätzen entspricht dies der Intention der Eigentümer.
- Die Gebäude müssen durch fast vollständigen strukturellen Leerstand gekennzeichnet sein, da ausbleibende Erträge aus der Immobilie die Förderfähigkeit für den Schutz vor weiterem Verfall begründen. Da in der Praxis eine Restnutzbarkeit in einigen Fällen noch gegeben ist, z. B. einzelner Wohnungen in den unteren Geschossen, wird eine zu mindestens 70% leer stehende Nutzfläche der baulichen Anlage gefordert.
- Aus der bisherigen Förderpraxis ergibt sich eine Präzisierung der zuwendungsfähigen Maßnahmen aus der Landesrichtlinie auf Maßnahmen an Dach und Dachkonstruktion, Fassade, Fenster, Mauerwerk, die – Bezug zum Förderzweck – zum Schutz gegen Witterungs- und Umwelteinflüsse erforderlich sind, um die deutlich geschädigten baulichen Anlagen vor weiterem Verfall zu bewahren. In der Förderpraxis wurde eine Gebäudetypologie mit drei Schweregraden der Schädigung des Gebäudes erarbeitet, die die unterschiedliche Intensität der Förderfähigkeit der einzelnen Maßnahmen begründen. Zum Beispiel ist bei einem partiellen Schaden am Dach die Dachkonstruktion in der Regel noch intakt und somit nicht förderfähig. Umfangreiche Schadensbilder am Gebäude gehen in der Regel mit Schwammbefall einher, dessen Beseitigung dann förderfähig ist. Gravierende Schäden am Gebäude sind in der Regel mit teilweisen Verlusten der Dachkonstruktion verbunden, deren Wiederaufbau dann förderfähig ist.

H.) Höhe der Zuwendung

In der bisherigen Förderpraxis im IBA-Projekt Glaucha betrug die Zuwendung 50% der zuwendungsfähigen Kosten, maximal 100.000 Euro. Bei gravierenden Schäden am gesamten Gebäude (höchster Schädigungsgrad) und einer weit überdurchschnittlichen Nutzfläche des Gebäudes im Falle eines förderfähigen Eckgebäudes wurde die Maximalzuwendung auf 150.000 Euro angehoben, sofern die Kostenberechnung der förderfähigen Maßnahmen einen darüber liegenden Betrag ergeben hatte. Der erreichte Stand des Sicherungsprogramms in Glaucha mit inzwischen 41 Objekten in Förderung bzw. in Fördervorbereitung zeigt, dass in der weiteren Ausgestaltung des Gebäudesicherungsprogramms eine differenzierte Höhe der Förderquote sinnvoll ist:

- In den Wohnstraßen der Schwerpunktquartiere gibt es aufgrund der Bündelungseffekte des Quartiersansatzes im Prinzip eine klare Nutzungsperspektive für die geförderten Immobilien. Das zeigt das Wieder-Anspringen des Wohnungs- und Immobilienmarktes in Glaucha deutlich. Deshalb wird eine Zuwendung in Höhe von 30% der zuwendungsfähigen Kosten, maximal 75.000 Euro, als ausreichender Fördermitteleinsatz erachtet, da die Stadt zum sparsamen Einsatz von Fördermitteln gehalten ist. Damit soll in den Quartieren mit den vorhandenen Fördermitteln eine stärkere Breitenwirkung erzielt werden.
- Die wirtschaftliche Situation der förderfähigen Gebäude an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen ist dagegen im Kontext der Stadtschrumpfung in Halle sehr viel schwieriger. Eine vollständige Bewohnbarkeit ist in vielen Fällen aufgrund des auch in der Innenstadt vorhandenen strukturellen Leerstandes nicht realistisch. Eine Problemzone ist hier vor allem die Erdgeschosszone, wenn eine Einzelhandelsperspektive oder eine Büronutzung nicht gegeben sind. Hier soll deshalb mit einer angehobenen Förderung, die deutlich über dem normalen Niveau liegt, versucht werden, diese oft stadtbildprägenden Hauptstraßenabschnitte vor weiterem Verfall zu bewahren. Diese erhöhte Förderquote ist auch für die festgelegten förderfähigen Einzelobjekte außerhalb der Schwerpunktgebiete notwendig, da in diesen Fällen ein erhöhter baulicher Aufwand für die Wiederherstellung der Nutzbarkeit der Immobilien gegeben ist. Die Zuwendung wird auf 60% der zuwendungsfähigen Kosten verdoppelt, maximal 150.000 Euro. Die in der Richtlinie (Anlage 1) benannten sieben Hauptverkehrsstraßen mit ihren in den Schwerpunktquartieren liegenden Abschnitten sind auch im landläufigen Sinne stark belastete Hauptverkehrsstraßen in Halle. Die Festlegung als stark belastete Hauptverkehrsstraße beruht auf Verkehrsbelegungsdaten, denen die jeweils letzten verfügbaren Zählergebnisse zugrunde liegen. Stark belastete Hauptverkehrsstraßen laut Richtlinie Gebäudesicherung sind jene, die eine auf 24 Stunden hochgerechnete Querschnittsbelegung von mindestens 14.000 Kfz im Motorisierten Individualverkehr haben. Bei einer Querschnittsbelegung von mindestens 10.000 Kfz wird zusätzlich die Belastung durch den ÖPNV, insbesondere die Straßenbahn berücksichtigt, deren Fahrtenzahl wegen der höheren Störwirkung mit dem Faktor 10 gewichtet und zur Kfz-Belegung addiert wird. Die so errechneten Einheiten müssen in der Summe den Schwellenwert von 14.000 erreichen.

I.) Familienverträglichkeitsprüfung

Die Familienverträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt. Im Ergebnis der vorgenommenen Prüfung wird das Gebäudesicherungsprogramm als familienverträglich beurteilt. Die beabsichtigte Aufwertung der Schwerpunktquartiere wird zu einer deutlichen Verbesserung für das Familienwohnen in der Innenstadt führen. Die Quartiere werden für den Zuzug von Familien interessanter. Die langfristige Auslastungsperspektive für die diesbezügliche kommunale soziale Infrastruktur verbessert sich (z. B. Schulen). Die Folgen des demographischen Wandels werden abgemildert.