

## Zusammenfassende 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 zum Ziel hat. Das Programm wurde im Rahmen des IBA-Projektes Sozialraum Glaucha konzipiert und erprobt. Mit dem Stadtratsbeschluss zu dieser Vorlage soll das Gebäudesicherungsprogramm eine zweite räumliche Entwicklungsstufe innerhalb der beiden förmlich festgelegten Stadtumbaugebiete Nördliche und südliche Innenstadt erfahren. Flächenhafte Leerstände mit korrespondierendem Gebäudeverfall sind sowohl in Abschnitten der Hauptverkehrsstraßen anzutreffen, als auch in einigen Wohnquartieren, die dadurch in ihrer Entwicklung nahezu blockiert sind.

Das im IBA-Projekt Glaucha entwickelte „Altbaumanagement im Stadtumbau“ unterscheidet sich von den Gebäudesicherungsprogrammen anderer Städte durch seinen ganzheitlichen Ansatz auf der Quartiersebene, der aufgrund seiner großen Bündelungseffekte zu einem beispielhaften Erfolg geführt hat mit mittlerweile 41 Förderobjekten in Glaucha. Der erreichte Verfahrensstand im IBA-Projekt lässt eine Ausweitung der Gebietskulisse jetzt zu. Diese Ausweitung soll 2011 und 2012 vorgenommen werden. Die Bindung an Schwerpunktquartiere bildet auch zukünftig den Kernpunkt dieser Strategie. Als Schwerpunktquartier in der Nördlichen Innenstadt (Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/2011/09467) wurde jenes ausgewählt, welches am stärksten von Leerstand und Gebäudeverfall geprägt ist und von stark belasteten Hauptverkehrsstraßen mit der gleichen Problemlage umgeben ist. In der Südlichen Innenstadt wird der IBA-Schwerpunkt Glaucha räumlich ausgeweitet, einerseits wegen einer ausgeprägten Problemlage und andererseits, um auf der erfolgreich in Glaucha etablierten Akteursstruktur aufbauen zu können. Außerhalb der Schwerpunktbereiche, jedoch innerhalb der förmlich festgelegten Stadtumbaugebiete Nördliche und Südliche Innenstadt liegen vier weitere, besonders gefährdete Baudenkmale, die zur Abwendung weiteren Verfalls sofort förderfähig sein sollen.

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 Fördermittel für die Gebäudesicherung werden jeweils zur Hälfte von Bund und Land zur Verfügung gestellt. Es werden keine kommunalen Eigenmittel eingesetzt, mit Ausnahme der vom Fördermittelgeber bereits bewilligten Eigentümermoderation. Die Förderung beruht auf einer Landesrichtlinie und auf der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung zwischen Bund und Ländern. Letztere schränkt die Sicherungsförderung auf vor 1949 errichtete Altbauten ein. Es sollen weitere Fördervoraussetzungen gelten, z. B. eine Beschränkung auf Vorderhäuser (außer Denkmale), eine Leerstandsschwelle von 70%, das Aufzeigen einer Nutzungsperspektive für das Gebäude sowie eine Präzisierung der förderfähigen Maßnahmen.

Die Höhe der Zuwendung wird in zwei Lagetypen differenziert. In den Wohnstraßen der Schwerpunktquartiere wird eine Zuwendung in Höhe von 30% der zuwendungsfähigen Kosten, maximal 75.000 Euro gewährt. Die wirtschaftliche Situation an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen ist dagegen im Kontext der Stadtschrumpfung sehr viel schwieriger. Hier soll deshalb mit einer angehobenen Förderung versucht werden, diese oft stadtbildprägenden Hauptstraßenabschnitte vor weiterem Verfall zu bewahren. Dies trifft wegen des erhöhten baulichen Aufwandes auch auf die festgelegten förderfähigen Einzelobjekte außerhalb der Schwerpunktgebiete zu. Die Zuwendung wird auf 60% der zuwendungsfähigen Kosten verdoppelt, maximal 150.000 Euro. Die Festlegung der Hauptverkehrsstraßen beruht auf Verkehrsbelegungsdaten.

Die Familienverträglichkeitsprüfung wurde mit positivem Ergebnis durchgeführt. Die beabsichtigte Aufwertung der Schwerpunktquartiere wird zu einer deutlichen Verbesserung für das Familienwohnen in der Innenstadt führen.