



## Beschlussvorlage

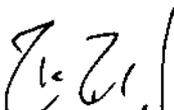
TOP:  
Vorlagen-Nummer: VII/2020/01362  
Datum: 27.08.2020  
Bezug-Nummer:  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	15.09.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.09.2020	öffentlich Entscheidung

**Betreff:** Verlängerung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Historischer Altstadt kern

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Durchführungszeitraum der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Historischer Altstadt kern“ gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB über den gemäß § 235 Abs. 4 BauGB gesetzlich festgelegten Zeitraum, datiert mit dem 31.12.2021, um fünf Jahre bis zum 31.12.2026 zu verlängern.
2. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die in der Anlage 2 und 3 aufgeführten Maßnahmen im öffentlichen Raum bis zum 31.12.2026 durchzuführen.

  
René Rebenstorf  
Beigeordneter

**Darstellung finanzielle Auswirkungen**  
Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen  ja  nein  
 Aktivierungspflichtige Investition  ja  nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

<b>A</b>	<b>Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.</b>	<b>Jahr</b>	<b>Höhe (Euro)</b>	<b>Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)</b>
<b>Ergebnisplan</b>				
	<b>Ertrag (gesamt)</b>			
	<b>Aufwand (gesamt)</b>			
<b>Finanzplan</b>				
	<b>Einzahlungen (gesamt)</b>	2021	1.545.300,00	8.51108011.715
		2022	310.200,00	
		2023	453.700,00	
		2024	1.000.000,00	
		2025	1.000.000,00	
		2026	1.365.000,00	
	<b>Auszahlungen (gesamt)</b>	2021	2.598.400,00	8.51108xxx
		2022	2.675.900,00	
		2023	4.607.300,00	
		2024	3.987.700,00	
		2025	2.538.000,00	
		2026	957.000,00	

**Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**  
**Verlängerung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die städtebauliche**  
**Sanierungsmaßnahme „Historischer Altstadt kern“**

## **1. Ausgangssituation**

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

Es wurden seitdem zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Bau-, Wohn- und Lebensqualität im historischen Altstadt kern durchgeführt. Die Gesamtsumme der bisher eingesetzten Fördermittel beläuft sich auf über 160 Mio. € (ca. 90 Mio. € aus dem Förderprogramm Städtebauliche Sanierung und Entwicklung und ca. 70 Mio. € aus dem Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz). Ein Großteil der Gebäude ist heute saniert und viele öffentliche Plätze, Straßen und Wege wurden grundhaft ausgebaut und neugestaltet. Die historische Altstadt hat insgesamt einen guten Entwicklungsstand erreicht, aber es besteht noch Sanierungsbedarf für einige funktional und gestalterisch bedeutende Bereiche des öffentlichen Raums, deren Sanierung und Instandsetzung nicht bis zum 31.12.2021 abgeschlossen werden kann. Deshalb soll die Frist zum Abschluss der Sanierung im „Historischen Altstadt kern“ über dieses Datum hinaus um fünf weitere Jahre verlängert werden.

## **2. Begründung**

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

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

- die Sanierung des historischen Baubestandes,

Zentrenkonzept aufgrund seiner Größe und des angebotenen Warensortiments hinsichtlich Quantität und Qualität der wichtigste Einzelhandelsstandort der Stadt.

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

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

Daneben hat sich in der Kleinen Ulrichstraße und der Sternstraße eine rege Kultur- und Gastronomieszene entwickelt, die Anziehungspunkt für viele Studenten, Touristinnen und Touristen sowie die in der Stadt lebenden Menschen ist.

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

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

Die Einwohnerzahlen der Altstadt haben sich positiv entwickelt und sind kontinuierlich gestiegen. Trotz gesamtstädtischer Abwanderung in den Jahren 1991 bis 2009 blieb die Bevölkerungszahl in der Altstadt stabil. Die Einwohnerzahl liegt derzeit bei rund 5880 Einwohnern. Das ist im Vergleich zu den Zentren anderer Städte ein sehr hoher Anteil, der viel zu einer lebendigen Stadtmitte beiträgt. Die Bevölkerung ist altersstrukturell gut gemischt und weist einen für Innenstädte typischen überdurchschnittlichen Anteil an jungen Erwachsenen auf. Die ursprünglich in den Sanierungszielen von 1994/95 anvisierte Zahl von 8000 Einwohnerinnen und Einwohnern wird auch unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Wohnungsmarktentwicklung als zu hoch und nicht erreichbar eingeschätzt. Auch der leichte Rückgang der Bevölkerungszahlen nach 2018 zeigt, dass hier mit knapp 6.000 Einwohnern bereits ein hohes Niveau erreicht ist, was sich verstetigt. Das Sanierungsziel zum Wohnen wird dahingegen korrigiert, dass die Altstadt als Ganzes zu einem attraktiven Wohnort werden soll, in dem knapp 6.000 Menschen langfristig ihren Wohnsitz haben.

Die Notwendigkeit der Erarbeitung eines Sozialplanes hat sich nicht ergeben. Die Wohnnutzung im historischen Altstadt kern wurde nicht, wie Anfang der 1990er Jahre befürchtet, durch andere Nutzungen (Handel, Dienstleistung und Verwaltung) verdrängt. Um Fehlentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, hat der Stadtrat am 27.06.2018 das Wohnungspolitische Konzept 2018 beschlossen. Ein wichtiges Handlungsfeld darin ist, preisgünstigen Wohnraum in der inneren Stadt zu erhalten.

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

**Öffentlicher Raum:** Wichtige verkehrliche Ziele sind die Entlastung der Altstadt vom Durchgangsverkehr und die Schaffung weitest gehender Verkehrsberuhigung (beides auf Kfz bezogen). Die 1997 beschlossene Verkehrskonzeption Altstadt bildet den Maßstab für die verkehrsorganisatorischen, -rechtlichen und -planerischen Entscheidungen. Da sich einzelne Aspekte aufgrund neuer straßenverkehrsrechtlicher Gesichtspunkte sowie baulicher Maßnahmen verändert haben, wurde als Ergänzung 2011 die Informationsvorlage „Grundsätze der Verkehrsorganisation in der Altstadt von Halle (Saale)“ eingebracht. Innerhalb des Altstadtringes wurde eine Tempo-20-Zone eingeführt. Seit der Einführung des Bewohnerparkens dürfen vor allem Bewohnerinnen und Bewohner der Altstadt die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Altstadtrings nutzen. Kundinnen und Kunden, Besucherinnen und Besucher und Beschäftigte sollen hauptsächlich die öffentlich

142 Abs. 3 Satz 4 BauGB und § 235 Abs. 4 BauGB. Es wird eingeschätzt, dass eine Verlängerung der Sanierungsmaßnahme bis 31.12.2026 auch im Zusammenspiel mit den ausgewählten, noch umzusetzenden Straßensanierungen als vertretbar gegenüber den Eigentümern ist, die bislang davon ausgehen konnten, dass die Sanierungsmaßnahme „Historischer Altstadt kern“ am 31.12.2021 enden wird.

Bei der Auswahl der bis Ende 2026 umzusetzenden Straßensanierungen waren neben dem aktuellen Zustand die touristische Bedeutung, die Frequentierung, die verkehrliche Bedeutung (auch im Rahmen von Bauzeit bedingten Umleitungen) und der Sanierungsstand der angrenzenden Bebauung ausschlaggebend (zur Vermeidung einer starken Belastung durch Baustellenverkehr gleich nach Fertigstellung). Zudem wurden inhaltliche und fachliche Synergien berücksichtigt, da die Planung und Umsetzung der Maßnahmen die Stadtverwaltung kapazitätsmäßig sehr fordern wird.

Im Ergebnis wurden die unten aufgelisteten Straßenbaumaßnahmen definiert, die diese Kriterien erfüllen. Mit den Prioritäten A und B wurde auf die Unwägbarkeiten der Baukostenentwicklungen bis 2026 reagiert. Priorität A beinhaltet alle Straßensanierungen, deren Umsetzung für das Erreichen der Sanierungsziele unabdingbar sein wird, in der Priorität B sind die Maßnahmen aufgelistet, deren Umsetzung auch nach 2026 über das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ möglich wäre, falls die Kostenentwicklung bei den Maßnahmen der Priorität A eine Finanzierung aus Ausgleichsbeträgen nicht zulässt.

#### Priorität A

- Große und Kleine Klausstraße / Graseweg/ Salzstraße/ Flutgasse
- Mühlpforte/ Schlossberg/ Mühlgasse/ Bergstraße
- Waisenhausring (nördl. Fuß- und Radweg)
- Oleariusstraße/ Salzgrafenstraße

#### Priorität B

- Brüderstraße / Neunhäuser (wegen noch ausstehender Hochbaumaßnahmen)
- Mittelstraße (wegen noch ausstehender Hochbaumaßnahmen)
- Kaulenberg/ Spiegelstraße
- Große Brauhausstraße - westlicher Teil
- Universitätsring südl. Gehweg

Mit der Umsetzung der ausgewählten Maßnahmen der Priorität A werden wesentliche funktional und gestalterisch bedeutende Bereiche des öffentlichen Raums saniert sein und das Sanierungsziel zur Umgestaltung und Sanierung des öffentlichen Raumes kann als im Wesentlichen erreicht gelten. Für alle weiteren Straßensanierungen, die bis Ende 2026 nicht zur Ausführung kommen, können für die Folgejahre im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ Fördermittel beantragt werden.

#### **Erweiterungsbereich Solbad Wittekind**

Mit Stadtratsbeschluss vom 21.08.2002 wurde das Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ um den Bereich des „Solbad Wittekind“ erweitert (rechtskräftig mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 02.10.2002). Ziel war die Sanierung und Wiederbelebung der historischen Anlage. Am 21.11.2012 beschloss der Stadtrat die 1.

Ausgleichsbeträge an die Stadt Halle zu zahlen. Auf Grund der angegebenen Konstellationen muss die Stadt Halle eigenmitteltechnisch die Altstadtstraßen vorfinanzieren. Die Refinanzierung der getätigten Ausgaben erfolgt dann über die Ausgleichsbeträge, die mit Bescheid erhoben werden. Einnahmen durch Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme müsste die Stadt dagegen zu 2/3 an den Bund und das Land abführen.

Die hier vorgelegten Zahlen (prognostische Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen und Kostenschätzungen der Straßenbaumaßnahmen) sind überschlägige Annahmen, die auf den Kenntnissen zum gegenwärtigen Zeitpunkt beruhen.

#### **4. Familienverträglichkeitsprüfung und Beteiligung der Öffentlichkeit**

Belange der Familienverträglichkeit werden nicht berührt. Die Durchführung einer gesonderten Familienverträglichkeitsprüfung ist daher nicht notwendig. Gegenstand ist die Verlängerung der Geltungszeit einer bereits bestehenden Satzung. Die Sanierung und der Ausbau der Straßen und Wegeverbindungen tragen zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität der Altstadt und damit auch zum Wohlbefinden der Familien bei.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist bei der Verlängerung der Laufzeit der bestehenden Sanierungssatzung sachlich und rechtlich nicht erforderlich.

#### **5. Klimawirkung**

<input type="checkbox"/> positiv	<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> negativ
----------------------------------	-------------------------------------------	----------------------------------

Bei der Verlängerung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Historischer Altstadtkern“ handelt es sich um die Verlängerung einer bereits bestehenden Satzung. Daher sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima erwarten. Nach der Klimawirkungsprüfung kann keine Klimarelevanz festgestellt werden.

#### **Anlagen:**

Anlagen gesamt

- Anlage 1 Gegenüberstellung Bauzustand 1993-Sanierungsstand Mai 2020
- Anlage 2 Öffentlicher Raum Sanierungsstand Mai 2020 und geplante Maßnahmen
- Anlage 3 Finanzierungsübersicht Straßenbauvorhaben „Historischer Altstadtkern“

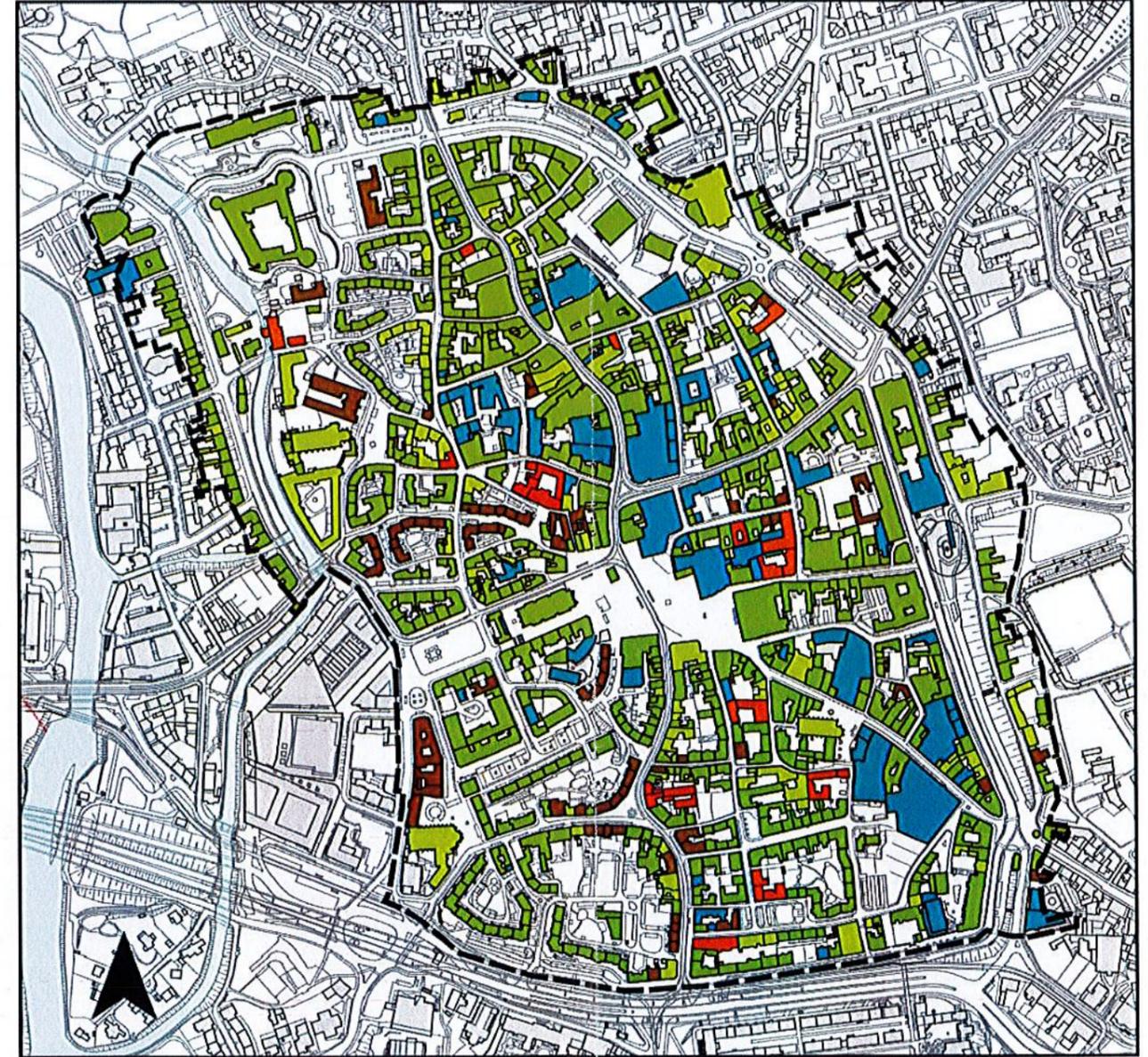
**Gebäude  
Bauzustand 1993**



- guter Zustand/Neubau, ca. 28%
- schlechter Zustand, ca. 50%
- sehr schlechter Zustand, ca. 15%
- ▨ Baulücken, ca. 7%

0 100 200 300 400 500 m

**Sanierungsstand Mai 2020**



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



# Sanierungsgebiet "Historischer Altstadt kern"

## Öffentlicher Raum Sanierungsstand Mai 2020 und geplante Maßnahmen

- saniert
- mit Sanierungsmitteln:
  - in Planung / im Bau
  - zusätzlich geplant Priorität A
  - zusätzlich geplant Priorität B
- andere Finanzierung
- Grenze des Sanierungsgebietes

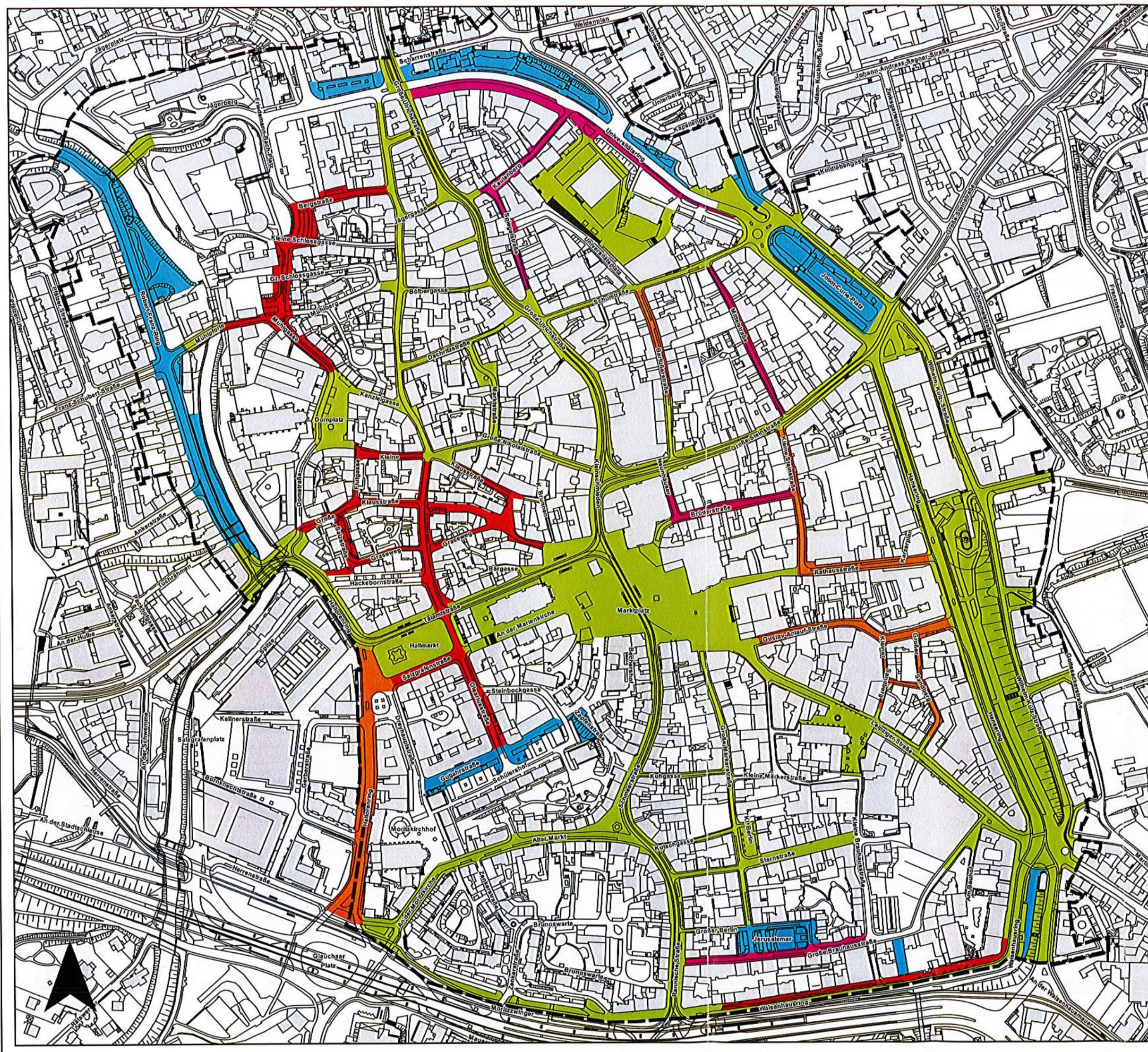
0 100 200 m

M 1 : 4.000

FACHBEREICH PLANEN hallesaale  
HANDELSSTADT

### Anlage 2 Verlängerung Sanierungsmaßnahme "Historischer Altstadt kern"

Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale), Abt. Stadtvermessung



	Maßnahmen	Gesamtkosten	FM	EM			Mittel je HH-Jahr	Maßnahmeträgerschaft	Maßnahmebeschreibung / -begründung
				Stadt	Experimentierklausel	zweckgebundene Einnahmen			

Stadtsanierung

Finanzierung aus Abfösebeträgen									
Maßnahmen der Vorbereitung	0	0	0	0	0				
Ordnungsmaßnahmen	12.988.600	0	0	0	0	12.988.600			
1	Brüderstraße/Neuenhäuser	1.065.700				1.065.700	HHJ 2021: 80.000 HHJ 2022: 120.000 HHJ 2023: 410.700 HHJ 2024: 455.000	Stadt Halle (Saale)	grundhafter Ausbau, Fahrbahn und beidseitige Gehwege
2	Kaulenberg	964.700				964.700	HHJ 2021: 80.000 HHJ 2022: 100.000 HHJ 2023: 784.700	Stadt Halle (Saale)	grundhafter Ausbau, Fahrbahn und beidseitige Gehwege
3	Spiegelstraße	721.300				721.300	HHJ 2021: 50.000 HHJ 2022: 70.000 HHJ 2023: 601.300	Stadt Halle (Saale)	grundhafter Ausbau, Fahrbahn und beidseitige Gehwege
4	Bergstraße	731.300				731.300	HHJ 2021: 25.000 HHJ 2022: 45.000 HHJ 2023: 50.000 HHJ 2024: 611.300	Stadt Halle (Saale)	grundhafter Ausbau, Fahrbahn und beidseitige Gehwege
5	Oleariusstraße Süd	1.308.800				1.308.800	HHJ 2021: 40.000 HHJ 2022: 70.000 HHJ 2023: 95.800 HHJ 2024: 430.000 HHJ 2025: 673.000	Stadt Halle (Saale)	grundhafter Ausbau, Fahrbahn und beidseitige Gehwege
6	Oleariusstraße Nord	1.702.500				1.702.500	HHJ 2021: 20.000 HHJ 2022: 60.000 HHJ 2023: 70.000 HHJ 2024: 484.500 HHJ 2025: 643.000 HHJ 2026: 425.000	Stadt Halle (Saale)	grundhafter Ausbau, Fahrbahn und beidseitige Gehwege
7	Graseweg/Gr. U. Kl. Klausstr.	1.575.300				1.575.300	HHJ 2021: 35.000 HHJ 2022: 50.000 HHJ 2023: 214.400 HHJ 2024: 720.200 HHJ 2025: 555.700	Stadt Halle (Saale)	grundhafter Ausbau, Fahrbahn und beidseitige Gehwege
8	Große Brauhausstraße West	1.368.800				1.368.800	HHJ 2021: 120.000 HHJ 2022: 110.000 HHJ 2023: 700.000 HHJ 2024: 438.800	Stadt Halle (Saale)	grundhafter Ausbau, Fahrbahn und beidseitige Gehwege
9	Mühlfortes/Schlossberg	1.304.700				1.304.700	HHJ 2021: 60.000 HHJ 2022: 150.000 HHJ 2023: 80.000 HHJ 2024: 398.400 HHJ 2025: 616.300	Stadt Halle (Saale)	grundhafter Ausbau, Fahrbahn und beidseitige Gehwege
10	Universitätsring süd. Gehweg	1.028.200				1.028.200	HHJ 2021: 50.000 HHJ 2022: 70.000 HHJ 2023: 673.500 HHJ 2024: 234.700	Stadt Halle (Saale)	grundhafter Ausbau, südlicher Gehweg
11	Waisenhausring nördl. Geh- und Radweg	634.800				634.800	HHJ 2021: 90.000 HHJ 2022: 80.000 HHJ 2023: 250.000 HHJ 2024: 214.800	Stadt Halle (Saale)	grundhafter Ausbau, nördlicher Gehweg und Radweg
12	Mittelstraße Gehwege	582.500				582.500	HHJ 2024: 50.000 HHJ 2025: 532.500	Stadt Halle (Saale)	grundhafter Ausbau, beidseitige Gehwege
	Baumaßnahmen	0	0	0	0	0			
	Sonstige Maßnahmen	0	0	0	0	0			
	<b>gesamt</b>	<b>12.988.600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.988.600</b>			