



Aufwertungsstrategie Gebäudesicherung in Halle (Saale)



1. Pilotprojekt Glaucha: Bilanz der baulichen Erneuerung

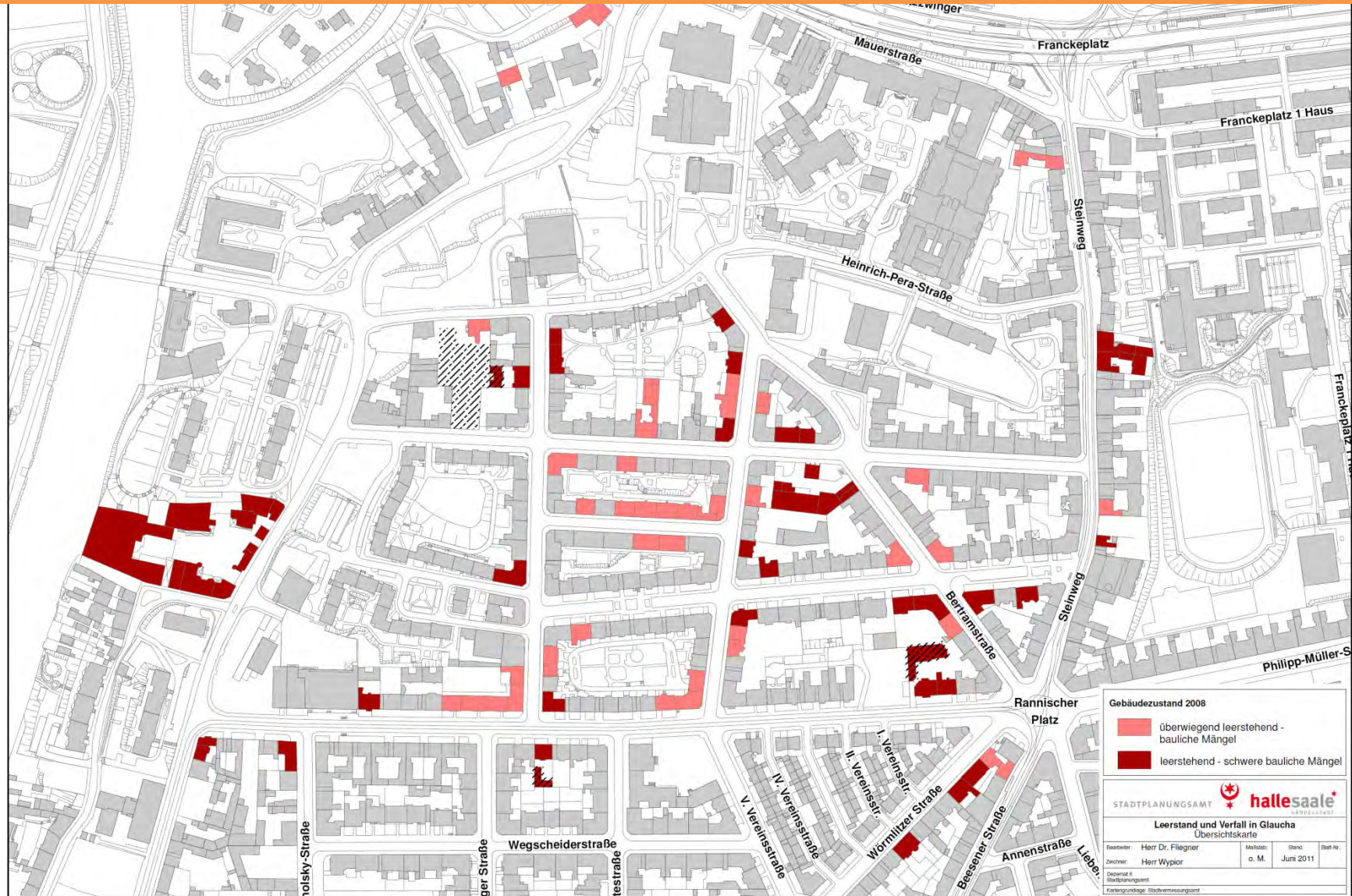
2. Ziel und Komponenten der Aufwertungsstrategie Sicherung

3. Übertragung Glaucha-Ansatz = Innenstadtstrategie

4. Anpassen, Lernen, Bessermachen im Prozess

Dr. Steffen Fliegner, Projekt- und Prozessmanager Stadtumbau

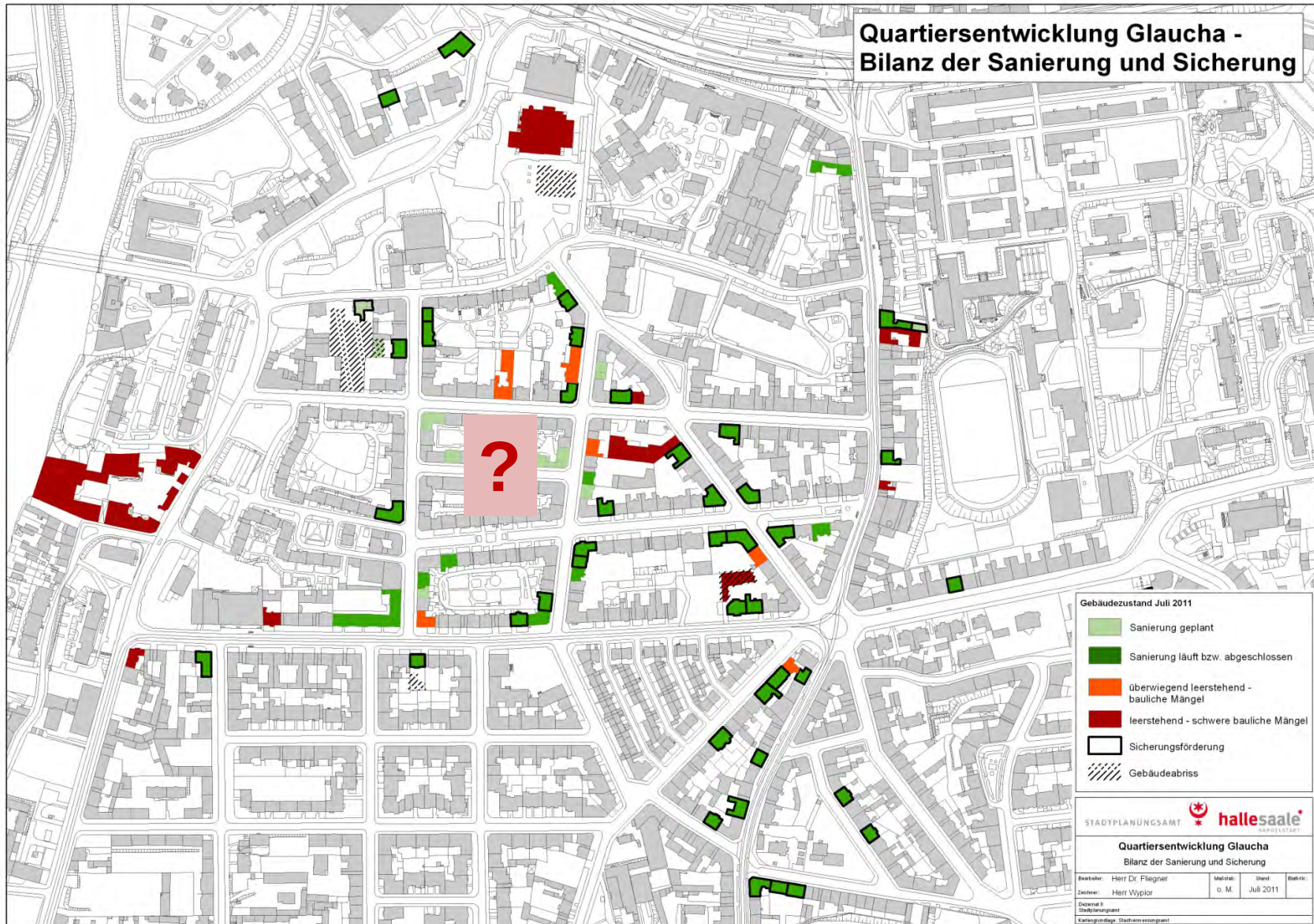
Bilanz der baulichen Erneuerung Pilotprojekt Glaucha



Kritischer Gebäudebestand vor der Intervention



Ruinöses Gebäude Hirtenstraße – Top Adresse mit Fahrstuhl



Kritischer Gebäudebestand nach der Intervention

**0,35 Mio. Euro für Eigentümermoderation, Imagewandel und Zwischen-
nutzungen, ESG aus Stadtumbau (IBA) und ExWoSt führen in der
Gesamtbilanz [in Glaucha] zu:**

- **50 [27] Objekten in Sicherungsförderung mit ca. 4 Mio. € Förderhöhe
(Vertrag geschlossen)**
- **darunter 32 [23] abgeschlossene Maßnahmen mit 2,2 Mio. € Förderung**
- **ca. 20 [15] Mio. Euro Gesamtinvestition in diesen Gebäuden**
- **weitere ca. [13] marktfinanzierte Sanierungen**

→Zuzug von ca. 500 Personen

- **Mittelschichtbevölkerung, hoch zufrieden mit Wohnung**
- **Vollvermietung**
- **mittleres bis oberes mittleres Mietpreissegment („Innenstadtniveau“)**

Ziele/ Komponenten Aufwertungsstrategie Gebäudesicherung

a.) Ziele und Strategie

Quartiersstrategie:

Impuls für benachteiligte Innenstadtquartiere mit einfachem Gründerzeitbestand

Abwärtstrend stoppen, Aufholen ermöglichen

Zeitlich begrenzte Intervention mit Bündelung mehrerer Interaktionsebenen = Beschleunigungsprogramm

Theoretische Überlegung: „Induzierte Gentrifizierung mit begrenzter Reichweite“

Gebäudesicherung als 3. Säule des Stadtumbaus

- Ausweitung auf andere Gebiete gelingt
 - Bedarf in der Innenstadt: ca. 100 bis 120 Sicherungsobjekte
 - ca. 1.000 WE: wichtiger Wohnungsmarkimpuls
 - löst Investitionswelle aus
 - neue Herausforderungen: Hauptverkehrsstraßen, Großimmobilien
thematische Schwerpunkte/andere Nutzungen
- > Lösung des Leerstands-/Verfallsproblems in Innenstadt**

b.) Eigentümermoderator

Hauseigentümer

- Kontaktaufnahme
- Beratung
- Investorensuche
- Begleitung der Baumaßnahmen

Bewohner / Initiativen / Interessenten

- Aktionen zur Imageverbesserung
- Initiierung von Nutzungen / Zwischennutzungen
- Vernetzung der Akteure

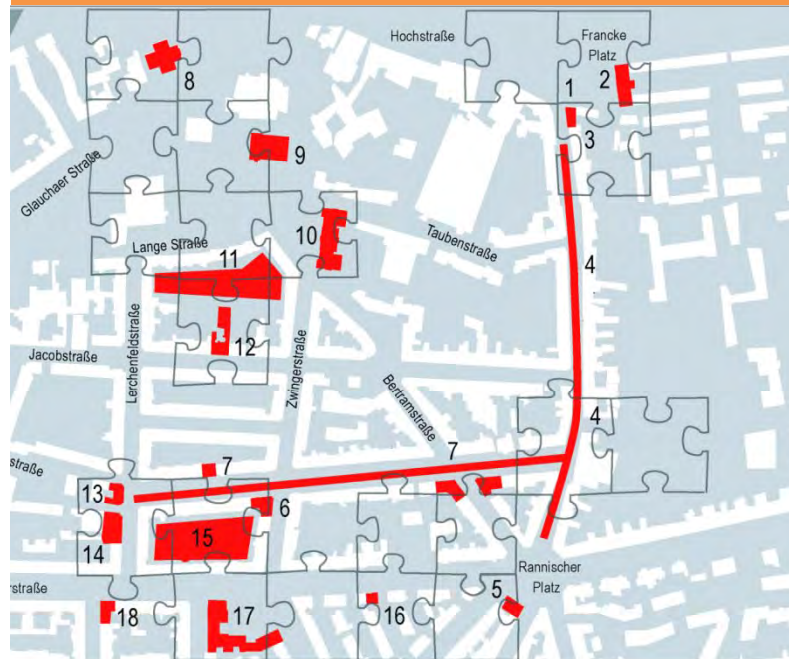
Öffentlichkeit

- Quartiersführungen
- Fachgespräche, Medienarbeit

Verwaltung

- Antragsvorbereitung
- Beratung

c.) Künstlerisch-kreative Intervention zur Imageverbesserung



Samstag, 25.10.2008 **Offenes Glaucha**
Entdeckertag. Ein Fest für Glauchaer, Nachbarn & Neugierige

In Glaucha spielt die Musik

19. - 21.06.2009 Gründertag und Fête de la MUSIQUE für Glauchaer, Nachbarn & Neugierige

SACHSEN-ANHALT HALLE • Die Stadt **Studienzentrum**

STADT UMBAU 2010 **HALLE** **F**

FRANCKE-STIFTUNGEN ZU HALLE **HAVAG** **EVH**

HWG **Postkult.** **Mehr Generationen Haus** **KARO***

KUNSTHAUS 188 **MITGAS**

11 KulturLABOR
Club Bertramstr.
19.00

5 Hof hinter MGH
zw. Tor- und
Schwettkesstr.
10.00

10 Kiosk Pinguin
Bertram-/
Schwettkesstr.
11.00 (Treff)

1 Franckeplatz
13.00 (Frei von
Hauptgebäude)

6 Künstlerhaus 188
Böllinger Weg
15.00

FREITAG, 19.06. VORABEND:
Erst zwischengenutzt, dann leer saniert?
Entwicklungspotenziale für studentisches Wohnen
und Engagement in Glaucha - Vortrag
Gernot Lindemann, anschließ. Diskussion zum Thema
Temporäre Nutzungen, Wächterhäuser, Inter-
ventionen im öffentlichen Raum

SAMSTAG, 20.06. GRÜNDERTAG:
Aufräum- und Sperrmüllaktion/
Eigentümer, Anwohner:
Gemeinschaftsaktion im Hof Tor-/ Schwettkes-/
Lerchenfeld-/Zwingstr. (hinter Mehrgen.haus)
Günstiger Wohnraum für Studierende in Glaucha/
Eigentümermoderator:
Führung durch das Viertel für Studierende und
Interessierte
11.00 (Treff)
Ein Jahr IBA in Glaucha/ Eigentümermoderator:
Ein Quartier im Aufbruch: Führung für
Eigentümer, Investoren und Interessierte
Glaucha. Das Leben spielt hier/
KARO* architekten
Stadt- und sozialräumlichen Studie, Daten, Zahlen,
Perspektiven, Vortrag, anschließend Diskussion
Gründertag/
Standortgemeinschaft Glaucha e.V. i.G.:

Events: Entdeckertag und Fête de la Musique

hallesaale
HÄNDELSTADT



in Gebäuden („Kiosk Pinguin“)

auf Brachen (Stadtgarten)



Zwischennutzungen

Das einstige Arbeiterviertel Glaucha hat sich dank Millionen-Investitionen zum Szene-Kiez der Stadt entwickelt

HIER wohnt Halles Zukunft

Bild, 19.6.09

Von UWE FREITAG

Halle – Als Martin Krause (26) von Berlin nach Halle zog, musste er nicht lange nach einem neuen Kiez suchen. In Glaucha fand der Student nicht nur eine preisgünstige WG-taugliche Wohnung (drei Zimmer für 280 Euro warm). „Hier passiert echt was. Ich finde es spannender als in Giebichenstein oder im Paulusviertel.“ Und Martin Krause ist nicht allein mit seiner Lie-

selbst überrascht. Auch, dass sie nicht mehr Mieter sind, sondern Hausbesitzer. Gemeinsam mit einer anderen Familie bauen sie ein zu DDR-Zeiten saniertes Miethaus aus. „Mit etwas Glück bekommt man hier schon was für 35 000 Euro“, weiß Gernot Lindemann (43), der Kontakte zwischen Hausbesitzern und angehenden Glauchaern vermittelt. Der auf Altbauersanierung spezialisierte Architekt kennt nicht nur alle wichtigen

Blick in die Bertramstraße. Die meisten Häuser in Glaucha wurden Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts gebaut. Weil sie oft unsaniert sind, werden manche schon ab 35 000 Euro verkauft






Image im Wandel

hallesaale[★]
HÄNDELSTADT

d.) Vernetzung der Eigentümer – Modell ESG



Standortgemeinschaft Glaucha e.V.



News

- ▶ [Startseite](#)
- ▶ [Newsarchiv +/-](#)

Über uns

- ▶ [Impressum](#)
- ▶ [Wer wir sind](#)
- ▶ [Vereinsgeschichte](#)
- ▶ [Aktionen 2009](#)
- ▶ [Mitglied werden](#)
- ▶ [Vereinssatzung](#)
- ▶ [Kontakt](#)
- ▶ [Weblinks](#)

Mitgliederbereich

- ▶ [Login +/-](#)

Abonnements

- ▶ [Newsletter](#)
- ▶ [RSS-Feed](#)

Suche

Wer wir sind

Wir freuen uns, dass Sie den Weg zu uns gefunden haben. Herzlich Willkommen auf unseren Internet-Seiten! Wir freuen uns über die Möglichkeit, Ihnen hier unseren Verein näher vorzustellen zu können und Sie mit unserer Arbeit und unseren Zielen vertraut zu machen. Außerdem können Sie hier die Köpfe kennen lernen, die hinter unserer Arbeit stehen – und diejenigen, die sie ausführen.

Die Mitglieder. Zu den derzeit fast 30 Mitgliedern gehören private Eigentümer, Anwohner, kulturelle und soziale Träger wie z.B. Postkult e.V., das Jugend- und Freizeitzentrum St. Georgen e. V., das Mehrgenerationenhaus Halle e. V., aber auch die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH oder die in Glaucha ansässige Filiale der Saalesparkasse. Der Mindestbeitrag ist mit einem Euro pro Monat gering. Wer will und kann, gibt mehr.



e.) Fördermittel Gebäudesicherung

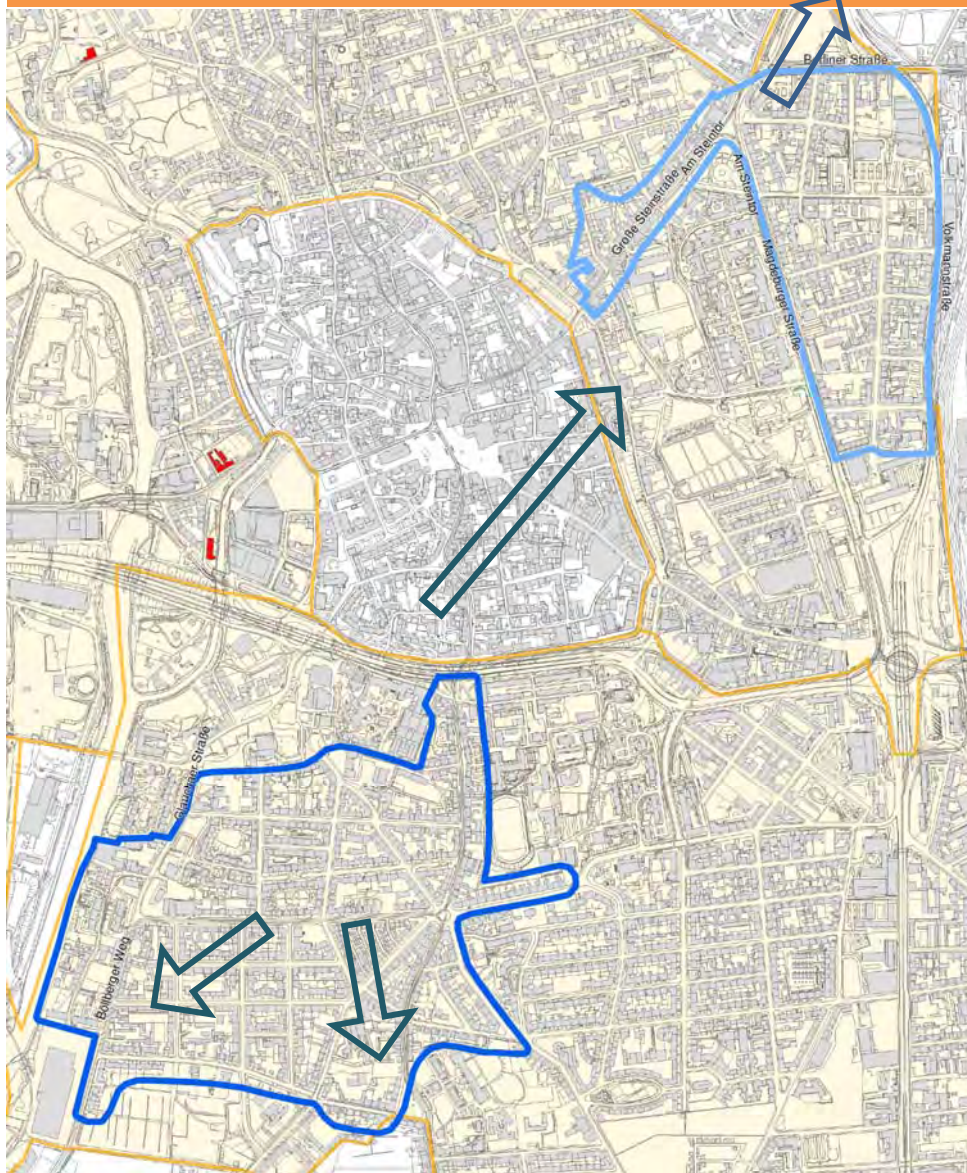
Gebäudebezogene Voraussetzungen

- Lage in räumlichem Schwerpunkt
- min. 70% Leerstand
- wesentliche Schäden an Dach / Fassade / Mauerwerk
- Vorderhaus bzw. Baudenkmal insgesamt förderfähig
- Vorlage Perspektivkonzept

Förderhöhe

- 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten, max. 75 T€
- Lage an Hauptstraße: 60% und max. 150 T€
- durchschnittliche bisherige Fördersumme 60 T€

Übertragung Glaucha-Ansatz = Innenstadtstrategie



Laufende Anpassung der Gebietskulissen Sicherungsschwerpunkte:

**Neuer Schwerpunkt:
Am Steintor/ Medizinerviertel
+ ExWoSt Hauptverkehrsstraßen**

**Erweiterung Quartier Glaucha 2011
Herausnahme Kern-Glaucha 12/2012**

Schwerpunktquartiere Gebäudesicherung in Innenstadt, Stadtratsbeschlüsse 3/2011, 4/2012, 4. Q. 2013

ExWoSt-Hauptverkehrsstraßen als Initiator

Stadteingangssituation am Dessauer Platz



Gebäudesicherungsprogramm

Erweiterung des Gebäudesicherungsprogramms auf die Paracelsusstraße, April 2012

ExWoSt Fallstudie Halle (Saale)

Methodenentwicklung zur städtebaulichen Reaktivierung von Innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen

Anpassen, Lernen, Bessermachen!!

Geld ist notwendig, aber nicht die große Förderung

**Wille, Verwaltungskapazität, „know how“ für individuelle
Gebäudebetreuung → richtige Personen finden ..., Dauerproblem**

Timing der Interventionsebenen → schwierig

**Künstlerisch-kreative Intervention mit Aufmerksamkeitseffekt für
Stadtgesellschaft wirkt enorm beschleunigend („Hype“) ...**

... ist über Städtebauförderung schwer darstellbar → z. Z. schlecht

... kreative Milieus schwer/kaum steuerbar → Konflikte

**Klassische Städtebauförderung im öffentlichen Raum darf nicht
entfallen, kleine Impulse sehr wichtig → kommunale Haushalte!**

**Fazit: es kann gut funktionieren im gründerzeitlichen
Kontext**



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

hallesaale^{*}
HÄNDELSTADT