



**Jugendstil-Villa im Paulusviertel
mit Potential
Maxim-Gorki-Straße 9
06114 Halle (Saale)**

Maxim-Gorki-Straße 9

Allgemeine Hinweise zum Verkauf der Liegenschaft

| | |
|--------------------------------------|--|
| Grundstück: | Maxim-Gorki-Straße 9 |
| Gemarkung: | Halle |
| Flur: | 11 |
| Flurstücke: | 8/11, 4203/8, 7/9, 8/28 |
| Grundstücksgröße: | insgesamt ca. 1642 m ² |
| Gebäudenutzfläche: | ca. 663,55 m ² |
| Grundbuchangaben: | <p>Grundbuch von Halle Blatt 15007 Gemarkung Halle, Ifd. Nr. 1 Flur 11, Flurstück 7/9, 190 m² Ifd. Nr. 2 Flur 11, Flurstück 4203/8, 531 m²</p> <p>Grundbuch von Halle Blatt 15591 Gemarkung Halle, Ifd. Nr. 1, Flur 11, Flurstück 8/11, 764 m² Ifd. Nr. 2, Flur n. a., Flurstück 8/28, 180 m²</p> <p>Das jeweilige Grundbuch ist in Abteilung II und III lastenfrei.</p> |
| Derzeitige Nutzung: | Bestandsgebäude Kita – keine Das Objekt steht seit Ende 2023 leer. |
| Mögliche Nutzung: | Bestandsgebäude kann nach Umbau zu Wohnzwecken, für soziokulturelle Projekte oder für nicht störende Gewerbe verwendet werden; Errichtung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung gem. 34 BauGB |
| Besichtigung: | Termine können telefonisch unter 0345 221 4463 oder unter 0345 221 4482 vereinbart werden. |
| Kaufpreis: (Mindestgebot) | 1.250.000,00 Euro |

Nach erfolgreicher Zuschlagserteilung ist das Bebauungs-/Nutzungskonzept im Rahmen der städtebaulichen Qualitätssicherung mit dem **Gestaltungsbeirat** der Stadt Halle (Saale) abzustimmen.

Maxim-Gorki-Straße 9

Allgemeine Hinweise zum Verkauf der Liegenschaft

Hinweise zur Vergabe:

Die Gebotsabgabe einschließlich Finanzierungsnachweis und Bebauungs- und Nutzungskonzept ist bis zum

22. Mai 2026 - 17 Uhr

ausschließlich online in der Vermarktungsplattform der Stadt Halle (Saale)

<https://halle.staatsimmobilien.de/> möglich.

Bitte beachten Sie, dass zur Nutzung des Online-Bieterverfahrens eine Registrierung erforderlich ist.

Sämtliche Unterlagen (Finanzierungsnachweis sowie Nutzungs-/Bebauungskonzept) sind dort als pdf-Datei/en hochzuladen.

Sie können nachverfolgen, an welcher Stelle der Rangfolge sich Ihr Gebot aktuell einordnet. Eine Anpassung nach oben ist innerhalb der Bieterfrist jederzeit möglich. **Nach Ablauf des Bieterverfahrens erfolgt eine Bewertung der eingereichten Konzepte, die mit einer Wichtung von 40 Prozent in die Vergabeentscheidung einfließt.** Die Bewertungskriterien finden Sie neben den Informationen zum Verkaufsgrundstück im Immobilienportal.

Ansprechpartnerinnen für weitere Informationen zum Verkaufsgrundstück sowie zum Immobilienportal und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins sind Frau Sydorhuk (Telefon: 0345 221 4463) und Frau Kirsten (Telefon: 0345 221 4482) im Fachbereich Immobilien der Stadt Halle (Saale), Abteilung Liegenschaften, Team Grundstücksverkehr, Am Stadion 5, 06122 Halle (Saale), Zimmer 921.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach Ablauf der Bieterfrist und Zuschlagserteilung Nachverhandlungen zum Kaufpreis aus Gründen des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht möglich sind und darauf kein Rechtsanspruch besteht.

Bitte berücksichtigen Sie bei der Gebotsabgabe, dass der Kaufpreis nach Eintritt der Fälligkeit gemäß notariellem Grundstückskaufvertrag sofort zur Zahlung fällig wird. Kaufinteressenten werden daher gebeten, sich vor Gebotsabgabe hinreichend zu informieren, ob das angebotene Verkaufsobjekt für die von ihnen vorgesehene Nutzung geeignet ist.

In den Kaufvertrag wird außerdem eine zeitlich befristete Bauverpflichtung zur Umsetzung des geplanten Investitionsvorhabens aufgenommen. Daher sind vorab auch die Möglichkeiten der Finanzierung des Bauvorhabens mit einem Kreditinstitut zu prüfen. Die Stadt Halle (Saale) behält sich vor, vor Zuschlagserteilung weitere Unterlagen von den Interessenten abzufordern.

Maxim-Gorki-Straße 9

Allgemeine Hinweise zum Verkauf der Liegenschaft

Für Inhalt und Richtigkeit der Verkaufsunterlagen wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Die Veröffentlichung von Grundstücksangeboten der Stadt Halle (Saale) sowie der Ausschreibungsunterlagen (auch auszugsweise) durch Dritte ist nicht erlaubt. Mit diesem Angebot ist kein Rechtsanspruch auf eine Vergabe des Grundstückes verbunden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Verfahren keinen vergaberechtlichen Bestimmungen und Richtlinien unterliegt. Die Interessenten können für ihre Beteiligung keine Kosten oder sonstige Ansprüche geltend machen. Die Stadt ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen.

Hinweise zur Finanzierung:

Gemäß § 109 Abs. 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 01.07.2014 ist es der Stadt Halle (Saale) in Ausnahmefällen nur möglich, den Erwerbern von Grundstücken zur Bezahlung des Kaufpreises und Finanzierung der Investitionen eine Belastungsvollmacht zu erteilen, wenn dazu ein gesonderter Stadtratsbeschluss gefasst und dieser von der Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt wird.

Es bestehen folgende Möglichkeiten zur Sicherung der Finanzierung:

- a) Der Erwerber kann die Auflassungsvormerkung als Sicherheit an die Bank abtreten (Verpfändung der Auflassungsvormerkung).
- b) Der Erwerber bestellt beim Notar bereits vor Kaufpreiszahlung eine Grundschuld zugunsten eines Finanzierungsinstitutes.

Nachdem der/die Notar/in von der Stadt die Eingangsbestätigung des Kaufpreises erhalten hat, wird diese/r gleichzeitig mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung den Antrag zur Eintragung der Grundschuld beim Grundbuchamt einreichen. Somit kann Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung die Eintragung der Grundschuld erfolgen.

Wir bitten um Berücksichtigung dieser Hinweise bei der Führung der Bankgespräche.

Maxim-Gorki-Straße 9

Objektbeschreibung

Das Verkaufsobjekt liegt in Halle (Saale), der größten Stadt Sachsen-Anhalts und einem bedeutenden Wissenschafts-, Kultur- und Wirtschaftsstandort. Halle (Saale) ist Teil der Metropolregion Mitteldeutschland und zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz aus. Über die Autobahnen A14 und A9 sowie den nur etwa 20 Minuten entfernten Flughafen Halle/Leipzig ist die Stadt optimal erreichbar. Der Hauptbahnhof bietet direkte Verbindungen in alle deutschen Großstädte. Auch die Nähe zu der Universitätsstadt Leipzig und dem Chemiestandort Leuna unterstreicht die strategisch günstige Lage für Pendler, Investoren und Unternehmen.

Das Paulusviertel zählt zu den gefragtesten Wohnvierteln Halles - ein charmantes Stadtquartier mit Geschichte, Stil und hoher Lebensqualität. Die Maxim-Gorki-Straße 9 liegt mittendrin: umgeben von prachtvollen Altbauten, kleinen Cafés, individuellen Läden und gepflegtem Grün.

Alles für den täglichen Bedarf ist bequem zu Fuß erreichbar, mehrere Kindertagesstätten sind in unmittelbarer Nähe; die Grundschule Lessingschule ist ca. 600 m entfernt, die Integrierte Gesamtschule Halle (IGS) befindet sich in ca. 1 km Entfernung am Steintor, Ärzte und Freizeiteinrichtungen liegen in direkter Nachbarschaft. Die Tram erreichen Sie zu Fuß in ca. 9 - 10 Minuten (Straßenbahnlinien 3 Trotha - Beesen und 7 Kröllwitz - Büschdorf, Straßenbahnlinie 12 Trotha - Hauptbahnhof). Alternativ gibt es die Möglichkeit, die Haltestelle für den flexiblen Ruf-Bus (Paulusviertel) des Stadtbahn-Programms am anliegenden Rathenauplatz zu nutzen. Dank hervorragender ÖPNV-Anbindung können die Innenstadt (2 km), die Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg oder der Hauptbahnhof (4 km) in ca. 15 Minuten erreicht werden. Nicht weit entfernt bietet das Landesmuseum für Vorgeschichte kulturelle Highlights und internationale Ausstellungen, darunter die berühmte Himmelsscheibe von Nebra.

Das hier angebotene, unregelmäßig geschnittene Eckgrundstück mit Gartenbereich und altem Baumbestand liegt im Zentrum des Stadtviertels „Paulusviertel“ am Rathenauplatz - Ecke Maxim-Gorki-Straße. Der Straßenzug Maxim-Gorki-Straße stellt die Verbindung zwischen Thomas-Müntzer-Platz und Rathenauplatz im national bedeutenden Kulturdenkmal „Paulusviertel“ her. Die hier errichteten repräsentativen, straßenbildbeherrschenden öffentlichen Bauten und villenähnlichen Gebäude mit Vorgärten befinden sich in herausgehobener städtebaulicher Position in unmittelbarer Sichtbeziehung zur im Zentrum erhöht gelegenen Pauluskirche, welche dem Stadtviertel den Namen „Paulusviertel“ gab.

Auf dem ca. 531 m² großen Flurstück 4203/8 steht die ehemalige Kita „Hasenberg“ - eine viergeschossige, denkmalgeschützte Villa. Die größten Ausdehnungen des Gebäudes betragen ca. 19,90 m in Südwest-Nordost-Richtung und 14,40 m in Nordwest - Südost - Richtung.

Maxim-Gorki-Straße 9

Objektbeschreibung

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Bestandsgebäudes als Kindertagesstätte sind insbesondere die sanitären Einrichtungen und die Raumaufteilung auf die Bedürfnisse von Kindern ausgelegt. Im Kellergeschoss befinden sich der Heizraum, der Hausanschlussraum Elektro, und weitere Räume, die bisher für Abstellzwecke, Garderoben und ein Kinderrestaurant genutzt wurden. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und hat noch Nutzungspotential. Es wurde lediglich als Lager genutzt.

Die beiden unbebauten Flurstücke 7/9 und 8/28 sind nur über das vordere Villen-Grundstück zu erreichen und haben gemeinsam eine Größe von ca. 370 m². Das direkt angrenzende Flurstück 8/11 ist nur mit einem Holz-Pavillon bebaut, wurde zuletzt als Spielplatz genutzt und bietet ca. 764 m² Grundstücksfläche.

Die Topografie des Villen-Grundstücks ist eben. Das anliegende Spielplatz-Flurstück befindet sich in einer leicht erhöhten Lage am sogenannten Hasenberg, einem Geländebereich mit sanftem Anstieg, auf dem sich die Pauluskirche befindet. Die Länge der Straßenfront zur Maxim-Gorki-Straße beträgt ca. 43 m, zum Rathenauplatz ungefähr 15 m.

Kurzbeschreibung Gebäude:

| | | |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Baujahr: | ca. 1910 | |
| Nutzflächen (ohne Flure): | Kellergeschoss | 135,57 m ² |
| | Erdgeschoss | 153,71 m ² |
| | 1. Obergeschoss | 157,47 m ² |
| | 2. Obergeschoss | 157,59 m ² |
| | Dachgeschoss | 59,21 m ² |
| | + Ausbaureserve | ca. 39,65 m ² |
| Gründung/Fundamente: | Streifenfundamente | |
| Außenwände: | Massivmauerwerk 38/25 cm | |

Um 1960 wurde der Umbau zur Kita vorgenommen. Mitte der 1970er Jahre wurde an der rückwärtigen Fassade im Rahmen von Modernisierungsarbeiten ein Schornstein aus Ziegelmauerwerk errichtet. Darüber hinaus wurden aufgrund von Balkonabbrüchen Stahlträger eingezogen.

| | |
|-----------------------------------|---|
| Innenwände: | Massivmauerwerk 25/12 cm |
| Deckenkonstruktionen: | Holzbalkendecken oder Försterdecke (Ausmauerung zwischen den Stahlträgern) |
| Treppen /Beläge: | Holztreppen mit PVC-Belag (überwiegend) oder Beton (z.B. Eingangsbereich) |
| Wärmedämmung: | keine |
| Dachkonstruktion/ -eindeckung: | Tonziegel (Biberschwanz), auf dem Anbau in nördlicher Richtung Schweißbahn in Form von Biberschwanz |
| Dachentwässerung: | Rinnen und Fallrohre aus Zink |
| Fassade: | geputzt (Rauputz/Strukturputz) und gestrichen, geringfügig schadhaft (Eingangsbereich, Sockelbereich) |

Maxim-Gorki-Straße 9

Objektbeschreibung

| | |
|--------------------------------------|--|
| Innenputz/Wand- verkleidungen: | verputzt, gestrichen, im Sanitärbereich überwiegend Fliesen, raumhoch |
| Fußböden: | Holzböden mit PVC-Belag oder Estrich, Keller: Beton oder Fliesen, Eingangsbereich: Fliesen |
| Deckenverkleidungen: | geputzt, gestrichen |
| Fenster: | PVC doppelt verglast, Dachgeschoss Holz (Dachfenster) sonst PVC doppelt verglast |
| Fensterbretter: | innen Naturstein, außen: Zinkblech auf Sims |
| Türen: | Eingangs- und Etagentüren aus Holz mit Glasausschnitten, gestrichen, sonst Kunststoff mit Wabenkern |
| Sanitärinstallation: | Toilettenanlagen mit Waschbecken und teilweise Dusche auf den einzelnen Etagen |
| Heizung/Warmwasser- aufbereitung: | Gasheizkessel: Schäfer Interdomo, 1995, Brenner: Giersch, 1995; 300 Liter Brauchwasserspeicher |
| Fernwärme: | Fernwärmekompaktstation & TWE SLSp (Baujahr 2023), vorgerüstet, heizungsseitig noch nicht angeschlossen |
| Elektrotechnik: | funktionsfähig, Modernisierung erforderlich |
| Sonstige techn. Anlagen: | Alarmanlage, Speiseaufzug |

Planungs-/Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt. Das Grundstück befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung Nr. 18 - Paulusviertel. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Rückbau von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern. Die für diesen Bereich charakteristische Bebauung, die einzigartige, radiale Anordnung der Straßen, die typischen Vorgärten, die eine einheitliche Grenze zum öffentlichen Straßenraum bilden, sind zu erhalten, um die städtebauliche Eigenart und die Qualität des Paulusviertels langfristig sicherzustellen.

Für detaillierte Informationen benutzen Sie bitte folgenden Link zur Erhaltungssatzung: [Satzungen: Halle \(Saale\) - Händelstadt.](#)

Maxim-Gorki-Straße 9

Denkmalschutz

Bei dem Objekt Maxim-Gorki-Straße 9 handelt es sich um ein Kulturdenkmal im Sinne eines **Baudenkmal**s gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA sowie um den Bestandteil eines **Denkmalbereiches** gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA.

Es ist mit folgendem Wortlaut Im Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen:

„Häusergruppe Maxim-Gorki-Straße 8, 9: zwei- bis dreigeschossige, symmetrisch aufeinander bezogene Putzbauten mit Krüppelwalmdächern und markanten Rundbogenfriesen, Jugendstil, erbaut ca. 1910“

„Straßenzug Maxim-Gorki-Straße: 1888 angelegte, nach der Kaiserin Viktoria benannte, nach 1945 nach dem russischen Schriftsteller Maxim Gorki (1868-1936) umbenannte, großzügig angelegte Radialstraße im Straßensystem des Denkmalbereichs Paulusviertel mit Allee und eindrucksvoller Sichtachse zur Pauluskirche; die Bebauung erst ab 1910/1912 vom Rathenauplatz her mit zweigeschossigen villenartigen Mietshäusern in geschlossener Bauweise mit Vorgärten und Gärten, durch die beiden gegenüberliegenden, die Straße beherrschenden repräsentativen dreigeschossigen Verwaltungsgebäude der ehemaligen Landwirtschaftlichen Zentralgenossenschaft von 1921 und 1925 mit ihren Nebengebäuden, Vorgärten und Einfriedungen eine der markantesten Straßen des Paulusviertels, Gehweggestaltung und Straßenpflaster weitgehend original“

„Rathenauplatz: kreisförmiger Sternplatz, 1900 unter dem Namen Kaiserplatz angelegt als städtebauliches Zentrum des Denkmalbereichs Paulusviertel, 1947 umbenannt nach dem Politiker Walther Rathenau (1867-1922); in der Mitte des Platzes, erhöht auf dem Hasenberg die stadtbildbeherrschende Pauluskirche, vor ihrer auf die Willy-Lohmann-Straße ausgerichteten Hauptansicht eine deren Wirkung steigernde Freitreppe, die umgebende Grünanlage mit bauzeitlicher Wegführung und z.T. historischem Baumbestand, am alleegesäumten Straßenring zu Füßen des Berges reich gegliederte durch namhafte hallesche Persönlichkeiten errichtete Villen und großzügige drei- bis viergeschossige Mietshäuser aus der Zeit von 1910 bis 1915 in Formen des späten Jugendstils und Heimatstils in offener, halboffener und geschlossener Bauweise mit eingefriedeten Vorgärten und Gärten, ..., Gehweggestaltung und Straßenpflaster original; im Südwesten der Platz geprägt durch die markante Einfriedung der ehemaligen Landwirtschaftskammer“

„Stadtviertel Paulusviertel: als "Nordostviertel" angelegtes, nach dem I. WK als Paulusviertel bezeichnetes gründerzeitliches Wohnviertel im Norden Halles zwischen Ludwig-Wucherer-, Reil- und Paracelsusstraße, stadtgeschichtlich bedeutend als erstes kommunal geplantes Stadtviertel und planerisch anspruchsvollste Leistung des 19. Jh., baugeschichtlich herausragend aufgrund seiner Ausdehnung und der weitgehend original erhaltenen sozial differenzierten und von der Gründerzeit bis in die 1930er Jahre reichenden Substanz der Straßen und Bauten, das Stadtviertel aufgrund seiner anspruchsvollen Stadtplanung und des Erhaltungszustands auch im Vergleich zu anderen deutschen Städten von herausragender Bedeutung;

Maxim-Gorki-Straße 9

Denkmalschutz

Das Straßensystem, eine Synthese aus Radial-, Ringstraßen und Rastersystem mit imposanten Sichtachsen auf die 1903 auf den im Zentrum gelegenen Hasenberg errichtete Pauluskirche und den Wasserturm Nord; die Bebauung überwiegend gründerzeitlich; zahlreiche Bauten des Jugendstils und der Reformarchitektur, ergänzt durch wenige Bauten der Moderne, die soziale Staffelung der Bewohner anschaulich dargestellt durch die differenzierte Gestaltung der Straßen und Bauten: von Villen über villenartige Wohnhäuser bis zu anspruchsvollen Etagenhäusern vor allem im Ringstraßenzentrum und an den radialen Hauptachsen bis hin zu einfachen fünfgeschossigen teils mehrflügeligen Mietshäusern für den Massenwohnungsbau, der weitgehend original erhaltene Straßenausbau und das Straßengrün gestaffelt von breiten repräsentativen Straßen mit Vorgärten, Gärten und Alleen über einseitige Vorgärten und einseitigen Baumreihen bis hin zu schmalen baumlosen Straßen“

Das Areal ist auch Bestandteil **eines Archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA**. Das Paulusviertel überprägt eine urgeschichtliche Siedlungsfläche.

Der Denkmalschutz erstreckt sich

- bei Baudenkmalen auf die gesamte äußere und innere Substanz,
- bei Objekten im Denkmalsbereich auf die den Denkmalsbereich charakterisierende gesamte äußere Erscheinung des Objekts sowie die zu diesem in historischer, funktionaler und/oder ästhetischer Beziehung stehende Umgebung (z. B. Vorgärten, Einfriedungen, Zuwegungen, Nebengebäude, Freiflächen u.a.)
- bei archäologischen Flächendenkmalen auf die im Boden verborgenen Kulturzeugnisse.

Gemäß § 14 (1) DenkmSchG LSA unterliegen

- die Instandsetzung, Umgestaltung oder Veränderung,
- die Nutzungsänderung,
- die Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in der Umgebung des Denkmals, welche dieses in seinem Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören,
- die Entfernung des Denkmals von seinem Standort sowie die Beseitigung oder Zerstörung (von Teilen) eines Kulturdenkmals der **denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht**.

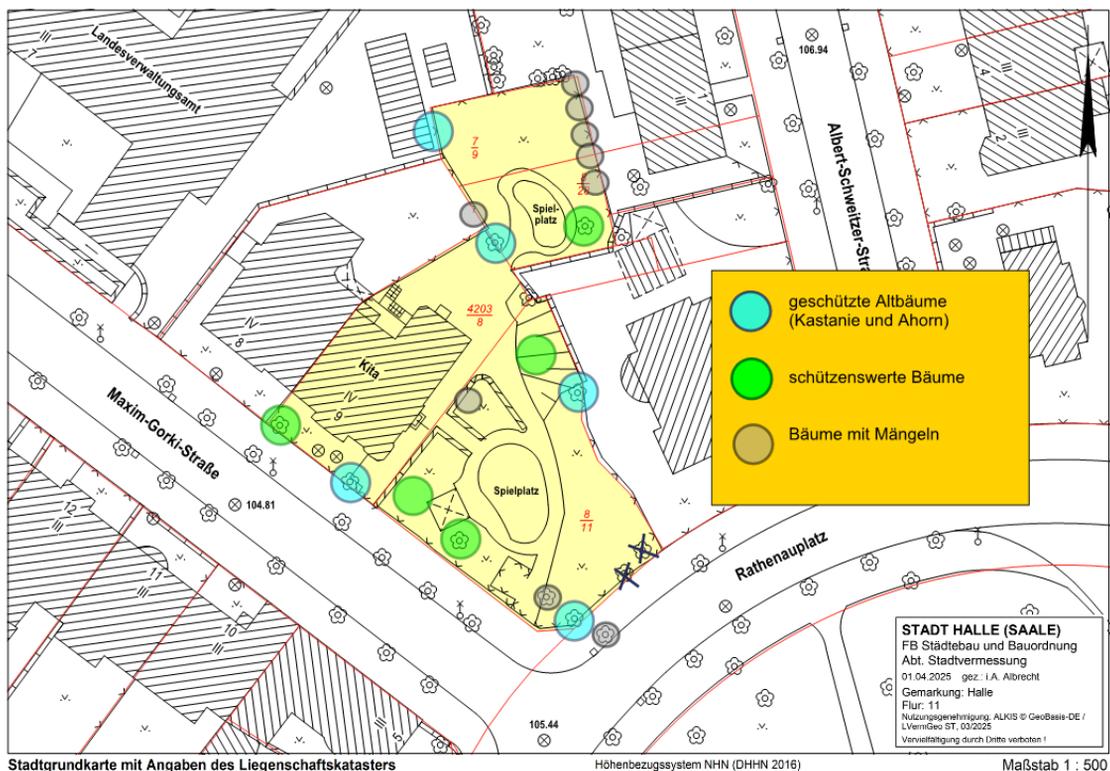
Zuständige Genehmigungsbehörde ist die Abteilung Denkmalschutz der Stadt Halle (Saale) als Untere Denkmalschutzbehörde.

Maxim-Gorki-Straße 9

Umweltschutz

Das Grundstück ist nicht in der "Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten" erfasst.

Auf den Grundstücken befindet sich ein umfangreicher gem. § 3 Baumschutzsatzung (BSchS) der Stadt Halle (Saale) geschützter Baumbestand (insgesamt 16 Bäume), darunter vier standortprägende vitale Altbäume (drei Ahorne und eine Kastanie), die unbedingt zu erhalten sind und fünf weitere, erhaltenswürdige geschützte Bäume.



Im Falle der Neubebauung des Flurstücks 8/11 ist der geplante Baukörper außerhalb der Kronentraufe zu errichten und zuzüglich 1,5 m Abstand für die geschützten Bäume vorzusehen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird geprüft, inwieweit z. B. durch die Herstellung einer Tiefgarage unter einem Neubau für Stellplätze, der geschützte Baumbestand erhalten bleibt.

In der Maxim-Gorki-Straße ist für den geplanten Neubau keine Anleitung durch die Feuerwehr zur Gewährleistung des zweiten Rettungsweges vorzusehen, da die Straßenbäume hier einen Kronenschluss bilden und die Anleitung nicht ohne erhebliche Rückschnitte oder Fällungen erfolgen könnte. Alternativ ist ein baulicher Rettungsweg zu schaffen oder ggf. eine Anleitung vom Rathenauplatz aus, unter Berücksichtigung der dortigen Alleebäume, herzustellen. Sollte eine veränderte oder weitere Zufahrt erforderlich sein, ist diese vorzugsweise am Rathenauplatz zu planen.

Maxim-Gorki-Straße 9

Baulasten/Dienstbarkeiten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Halle (Saale) sind keine Baulasten eingetragen.

Im jeweiligen Grundbuch sind derzeit keine Dienstbarkeiten zulasten der Grundstücke eingetragen. Jedoch sind die Leitungen der Fernwärme und IT im Rahmen des Kaufvertragsabschlusses mit einer Dienstbarkeit zugunsten der EVH GmbH zu sichern.

Nutzung

Das Verkaufsobjekt wurde im Jahre 1910 zur Wohnnutzung errichtet und ca. 1960 in eine Kindertagesstätte umgebaut. Die Nutzung wurde Ende 2023 eingestellt, da die baulichen Gegebenheiten nicht mehr den aktuellen brandschutzrechtlichen Anforderungen einer solchen Nutzung entsprachen. In Abhängigkeit der geplanten Nutzung sind ggf. entsprechende brandschutzrechtliche Ertüchtigungen und Umbaumaßnahmen erforderlich.

Ziel ist die denkmalgerechte Sanierung des Bestandgebäudes - entweder zur Wohnraumschaffung oder für gemeinwohlorientierte soziokulturelle Einrichtungen. Die Ansiedlung kleiner nichtstörender Gewerbe (z. B. Kanzleien, Praxen, Büros, Kunstateliers) ist ebenfalls denkbar. Hierfür ist bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde ein Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen.

Diese Liegenschaft hat Entwicklungsmöglichkeiten. Denkbar ist auch eine Neubebauung des Spielplatz-Flurstücks mit einem mehrgeschossigen Mehrfamilienhaus - etwa zur Realisierung von Eigentumswohnungen. Die hinter der Villa liegende Grünfläche eignet sich als Erholungsort.

Insgesamt bietet das Verkaufsobjekt eine seltene Gelegenheit, denkmalgeschützte Substanz mit moderner Nachverdichtung zu verbinden - sei es durch klassische Wohnraumschaffung oder durch die Umsetzung eines gemeinwohlorientierten Nutzungskonzepts.

Bei einer Neubebauung ist unter denkmalrechtlichen Gesichtspunkten zwingend zu gewährleisten, dass eine solche den o. g. hohen qualitativen Kriterien der bestehenden Baulichkeiten in diesem hochrangigen zentralen Areal des Paulusviertels gerecht wird und sich ein Neubau möglichst harmonisch in das Gesamterscheinungsbild des historischen Stadtviertels einfügt. Dabei ist zu berücksichtigen:

- Die Positionierung des Neubaus muss die vorgegebenen Fluchten der Nachbarobjekte Rathenauplatz 7 und 5 sowie Maxim-Gorki-Straße 9 aufnehmen bzw. fortführen.
- Die Herstellung einer Vorgartenzone zum Rathenauplatz und zur Maxim-Gorki-Straße und Erhaltung einer angemessenen Grundstückseinfriedung ist zu gewährleisten.
- Die Geschossigkeit eines Neubaus hat sich an der benachbarten Bestandsbebauung zu orientieren, d. h. er kann als maximal dreigeschossiges Gebäude in Korrespondenz zum gegenüberliegenden Eckgebäude Rathenauplatz 5 geplant werden, welches den Auftakt zur Maxim-Gorki-Straße bildet.

Maxim-Gorki-Straße 9

Nutzung

- Die Traufhöhe des Neubaus darf nicht höher sein als die des Objektes Rathenauplatz 5, so dass idealerweise in abstrahierter Spiegelung dieses Bestandsbaus eine Art „Torsituation“ zur Maxim-Gorki-Straße entsteht.
- Bezüglich der Dachform ist sicherzustellen, dass ein eng an den traditionellen Dächern der Umgebung orientiertes Konzept mit Steildach entwickelt wird. Ein Neubaukörper mit Flachdach und/oder Staffelgeschossausbildung ist nicht zulässig.
- Eventuell geplante Freisitze, welche straßenseitig zum Rathenauplatz und zur Maxim-Gorki-Straße positioniert sind, dürfen nur als eingezogene Loggien konzipiert und nicht als vorgestellte/auskragende Balkone geplant werden.

Es wird empfohlen, die Nutzungsmöglichkeiten rechtzeitig mit den entsprechenden Fachbereichen der Stadt Halle (Saale) abzuklären.

Erschließung

Das Grundstück ist verkehrstechnisch über die Maxim-Gorki-Straße erschlossen. Eine Torzufahrt befindet sich an der süd-westlichen Grundstücksgrenze. Das Grundstück ist nur über das Flurstück 8/11 mit Kraftfahrzeugen befahrbar.

Stadttechnisch ist das Grundstück ortsüblich erschlossen. Versorgungsleitungen der Informationstechnologie, Gas, Fernwärme und Elektroenergie liegen an.

Das Grundstück ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Für zusätzliche Anschlussleitungen (z. B. bei Neubebauung des Flurstücks 8/11) sind die Kosten zu 100 % vom (künftigen) Grundstückseigentümer/Bauherrn zu tragen.

Löschwasser kann aus den beiden nah gelegenen Hydranten in einer Menge von 96 m³/h (bei gleichzeitiger Benutzung beider Hydranten) entnommen werden.

Das Grundstück ist auch abwassertechnisch bereits erschlossen. Der vorhandene Grundstücksanschlusskanal DN 200 genügt kapazitätsmäßig voraussichtlich auch zur Schmutzwasserableitung einer eventuell auf dem Flurstück 8/11 geplanten Neubebauung. Das Niederschlagswasser ist künftig möglichst vollständig auf dem Grundstück zu belassen. Im Sinne des § 55 (2) WHG ist eine Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers der Ableitung in die vorliegende Mischwasserkanalisation vorzuziehen. Nur wenn eine Versickerung des gesamten anfallenden zusätzlichen Niederschlagswassers nachweislich nicht möglich ist, kann die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH einem Antrag auf Ableitung von auf dem Grundstück anfallendem Niederschlagswasser über die anliegende Mischwasservorflut zustimmen. Der Nachweis muss nachvollziehbar darlegen, inwiefern mindestens einer der Ausnahmetatbestände nach § 55 (2) WHG erfüllt ist.

Die Bestandsunterlagen der Versorgungsträger können in der Abteilung Liegenschaften des Fachbereichs Immobilien eingesehen werden.

Öffentlich-rechtliche Forderungen aus Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen bestehen derzeit nicht.

Maxim-Gorki-Straße 9

Bewertungskriterien für Konzepte

| | |
|---|-------------|
| Städtebauliches Konzept | 30 % |
| Umgang mit Bestandsgebäude (Sanierung, Gestaltungsqualität) | 35 % |
| Umfang und Anordnung der vorgesehenen Bebauung | 35 % |
| Geplante Gestaltung der Freiflächen | 30 % |
| Denkmalschutz | 25 % |
| Berücksichtigung Denkmalschutz | 45 % |
| Bezug zu historischem Kontext/Einbezug der Sichtachsen zur Pauluskirche | 45 % |
| Fachliche Expertise zu früheren Denkmalprojekten | 10 % |
| Umweltschutz & Nachhaltigkeit | 20 % |
| Umgang mit geschütztem Baumbestand | 50 % |
| Mobilitätskonzept | 50 % |
| Nutzungskonzept | 25 % |
| Art der vorgesehenen Bebauung | 40 % |
| Realisierungszeitraum | 40 % |
| Image/Beitrag zur Quartiersbelebung | 20 % |

Maxim-Gorki-Straße 9

Kontaktdaten - Öffentliche Versorgungsträger der Stadt Halle (Saale)

Ansprechpersonen der Hallesche Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH, Bornknechtstr. 5, 06108 Halle (Saale)

Schmutz- und Regenwasserableitung/Trinkwasser

Leitungsauskunft/Schachterlaubnis Herr Schröter
Karlsruher Allee 20
06132 Halle (Saale)
Telefon: 0345 581 6728
Fax: 0345 581 6291
auskunft@hws-halle.de

Hausanschlüsse/Niederschlagswasser Frau Hennig
Fritz-Hoffmann-Str. 77
06116 Halle (Saale)
Telefon: (0345) 5 81 61 17
E-Mail: anschluesse@hws-halle.de

Elektroenergieversorgung/Gasversorgung

Schriftliche Anfragen zu Planauskünften richten Sie bitte an Energieversorgung Halle Netz GmbH, Abteilung NTDL, Bornknechtstr. 5, 6108 Halle (Saale). Oder per E-Mail an stellungnahmen@netzhalle.de (Telefon: 0345 581 3132).

Fragen zur Schachterlaubnis: Telefon: 0345 581 6171 E-Mail: schachtscheine@evh.de

Bei Anfragen zum Hausanschluss können Sie sich per E-Mail an anschluesse@netzhalle.de oder per Post an die Energieversorgung Halle Netz GmbH, Abteilung NV, Bornknechtstraße 5, 06108 Halle (Saale) wenden.

Weitere Informationen finden Sie unter <https://netzhalle.de/anschluss/bauen-und-renovieren/bauherrenseite>

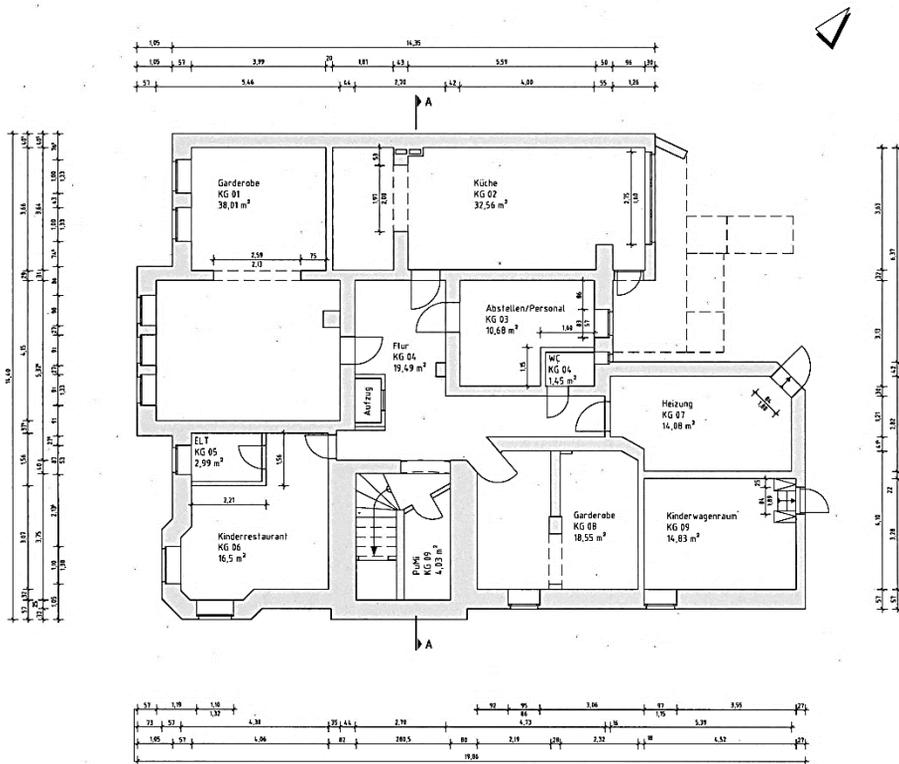
Fernsprechversorgung/Internet (Antrag für einen Hausanschluss)

Telekom Deutschland GmbH Kostenfreie Servicenummer: **0800 330 1903**

Alle wichtigen Informationen zum Bauherren-Service der Telekom finden Sie unter <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>.

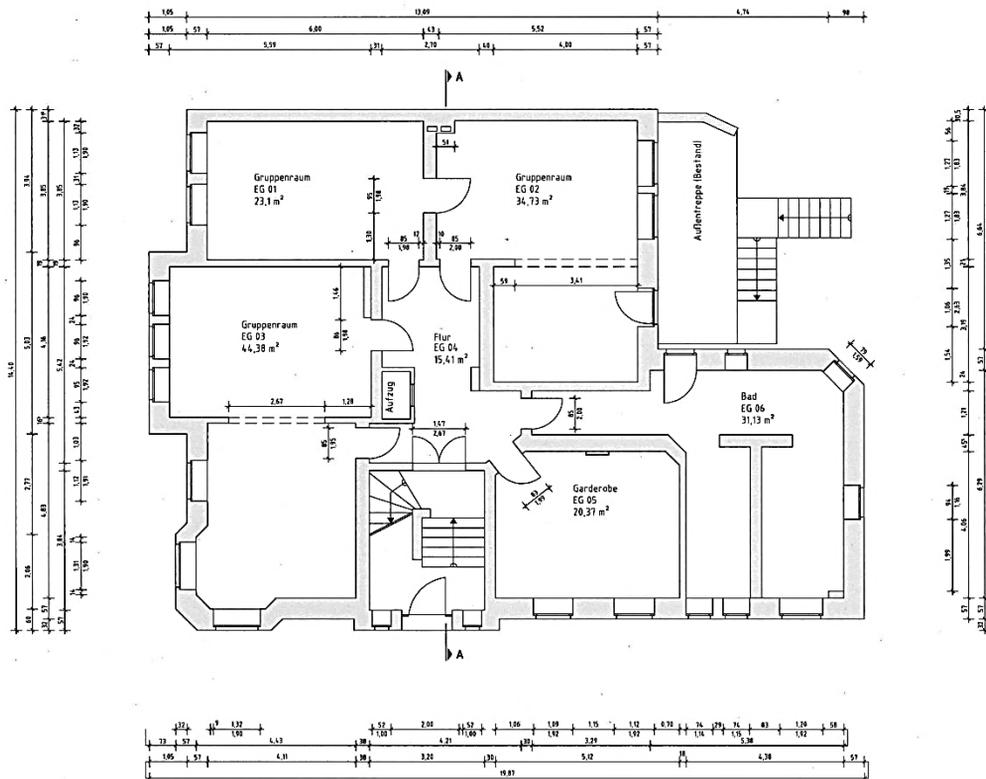
Maxim-Gorki-Straße 9

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Kellergeschoss

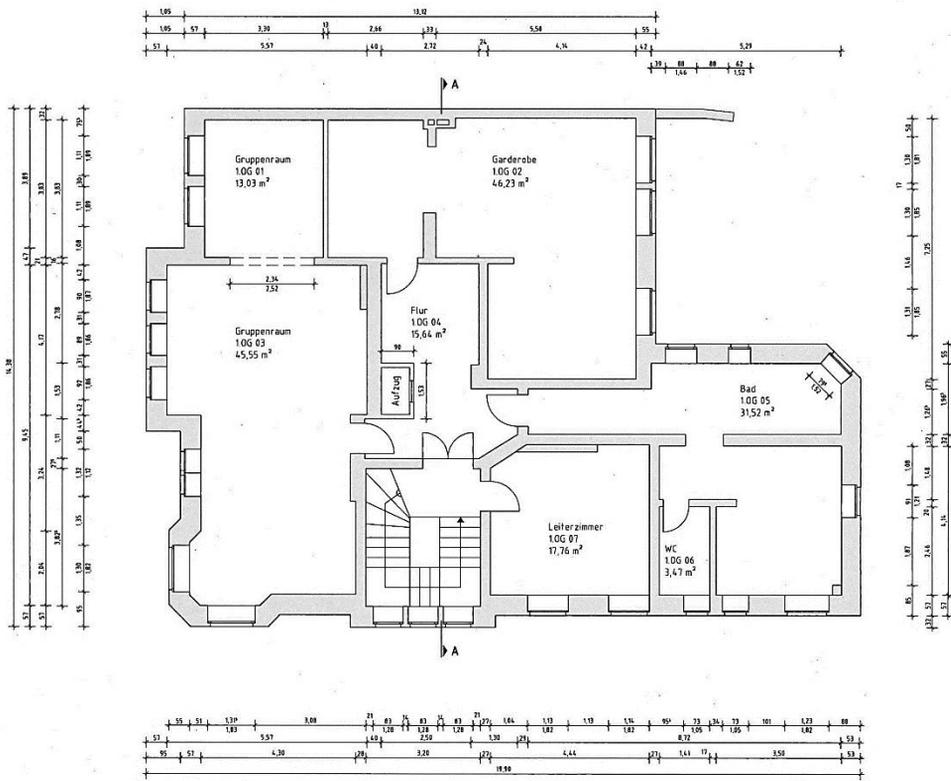
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

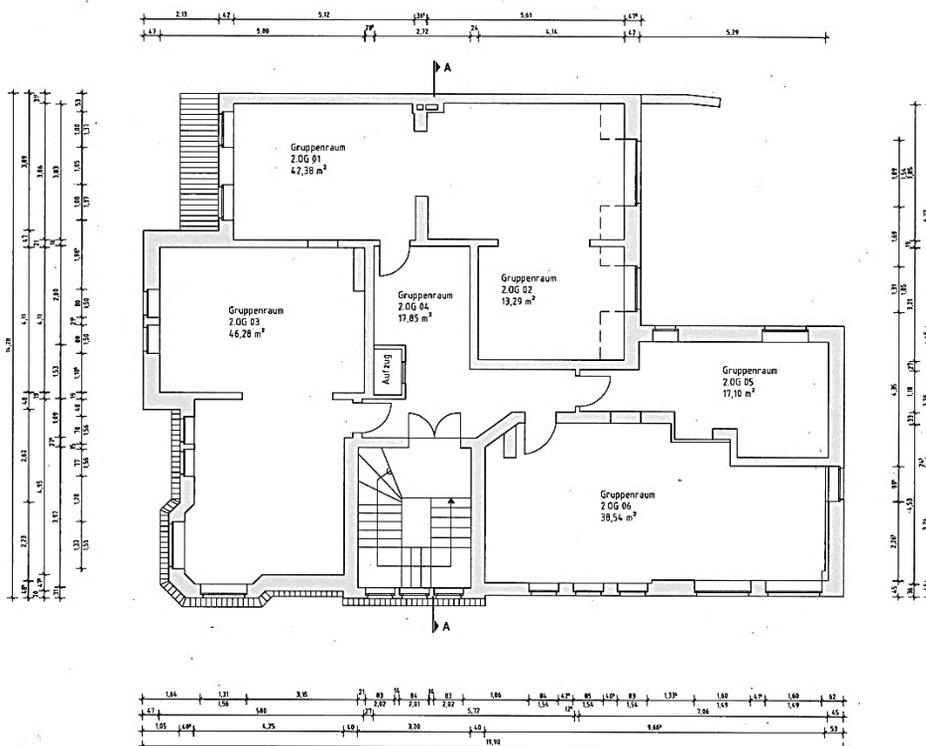
Maxim-Gorki-Straße 9

Grundriss 1. Obergeschoss



1. Obergeschoss

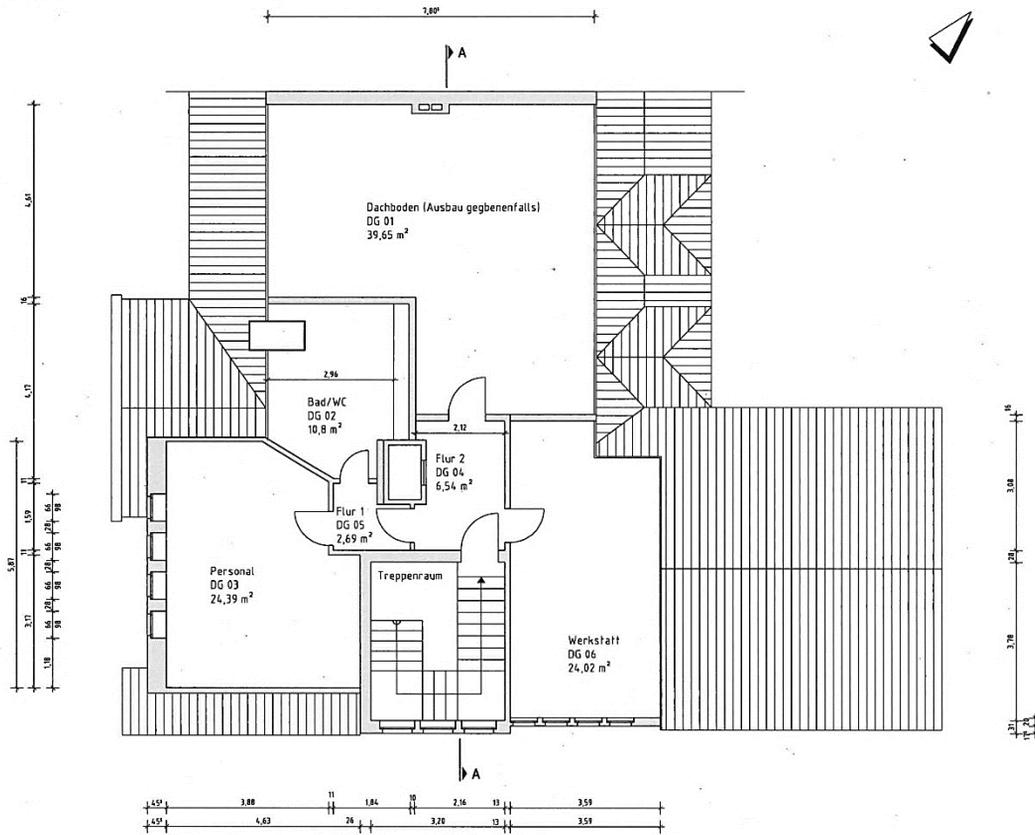
Grundriss 2. Obergeschoss/Dachgeschoss



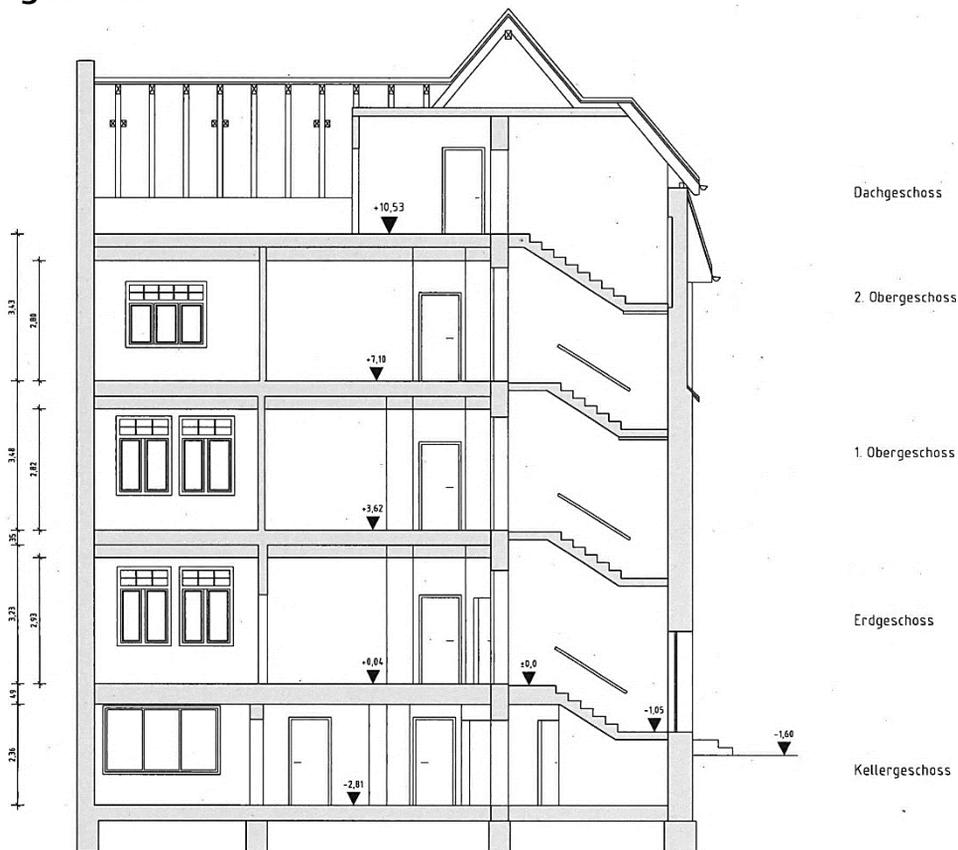
2. Obergeschoss

Maxim-Gorki-Straße 9

Dachgeschoss 2



Dachgeschoss



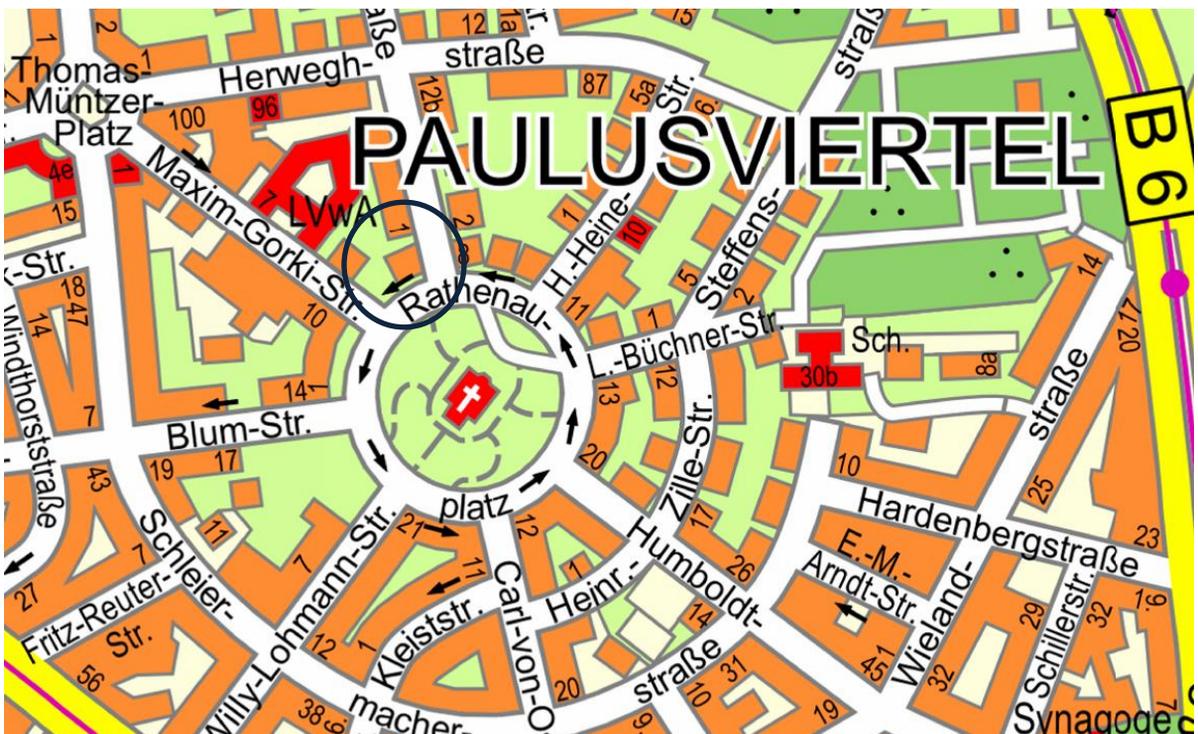
Seitenschnitt

Quelle: Ingenieurbüro für Bau- und Tragwerksplanung (2017)

Maxim-Gorki-Straße 9



Luftbild mit markierter Verkaufsfläche
© Geobasis-DE / LVermGeo ST, 05/2024



Auszüge aus dem Amtlichen Stadtplan der Stadt Halle (Saale)
© FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung

Maxim-Gorki-Straße 9



Blick vom Spielplatz auf die Villa

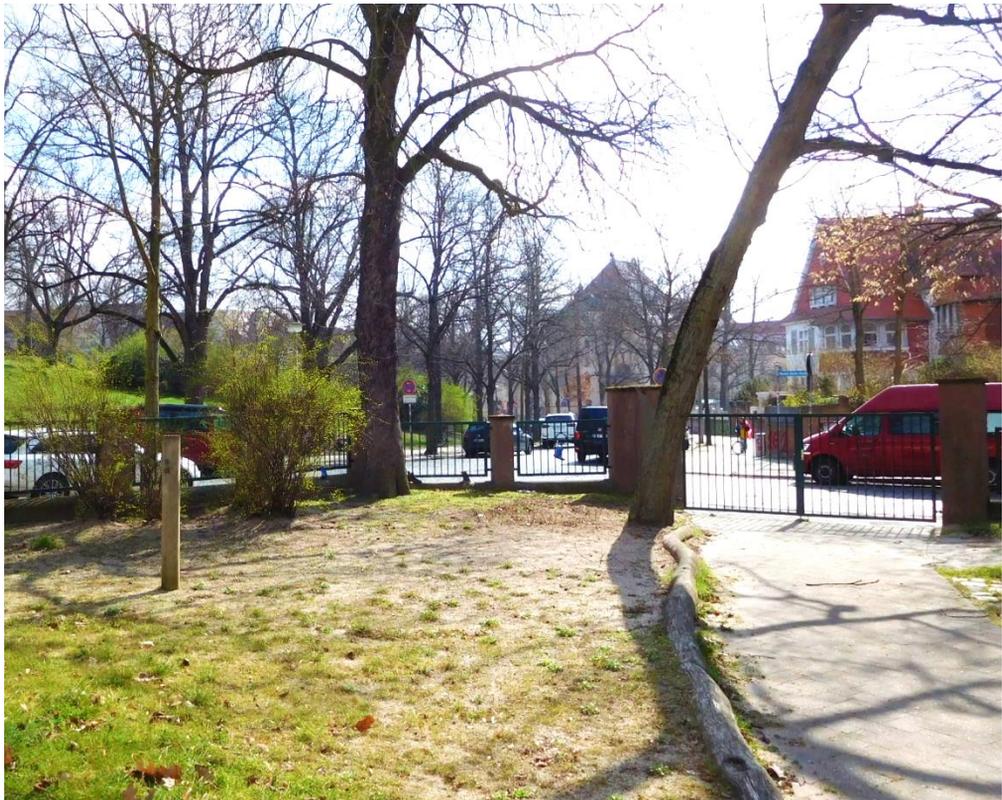


Blick von Maxim-Gorki-Straße (Seitenansicht)

Maxim-Gorki-Straße 9

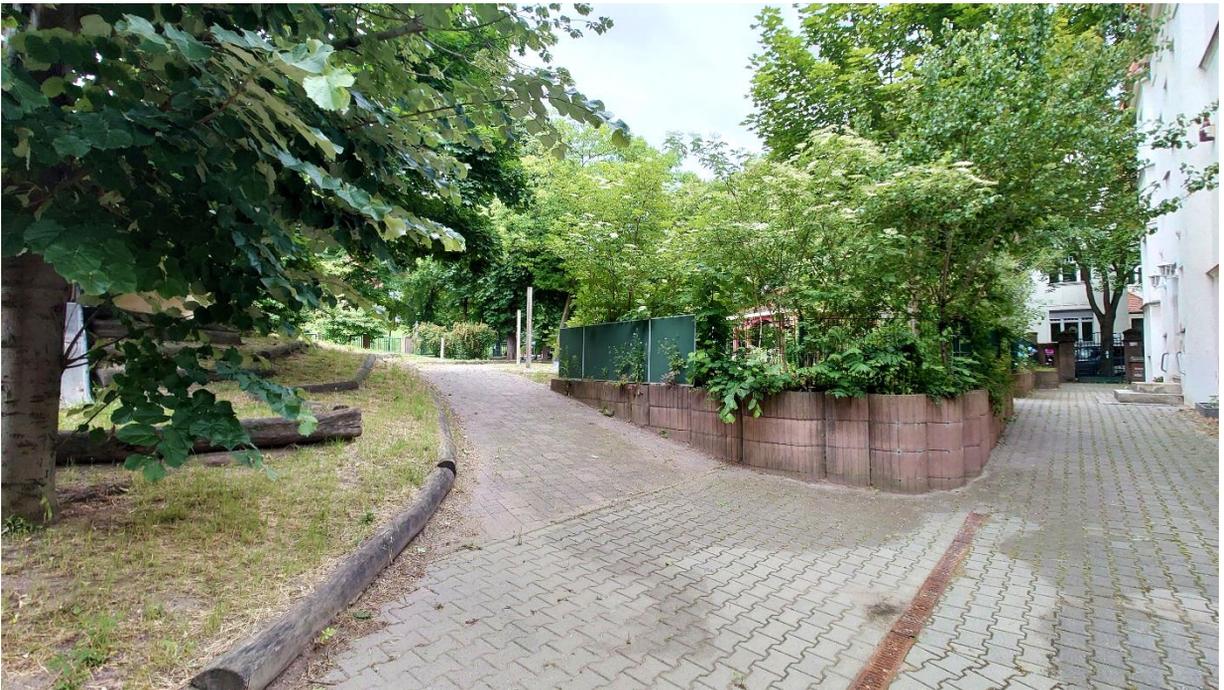


Eingangstür



Torzufahrt

Maxim-Gorki-Straße 9



Ansichten Außenbereiche

Maxim-Gorki-Straße 9



Ansichten Außenbereiche

Maxim-Gorki-Straße 9



Ansichten Grünflächen im hinteren Bereich

Maxim-Gorki-Straße 9



Baulichkeiten auf den Grünflächen im Hinterhof

Maxim-Gorki-Straße 9



Frontansicht



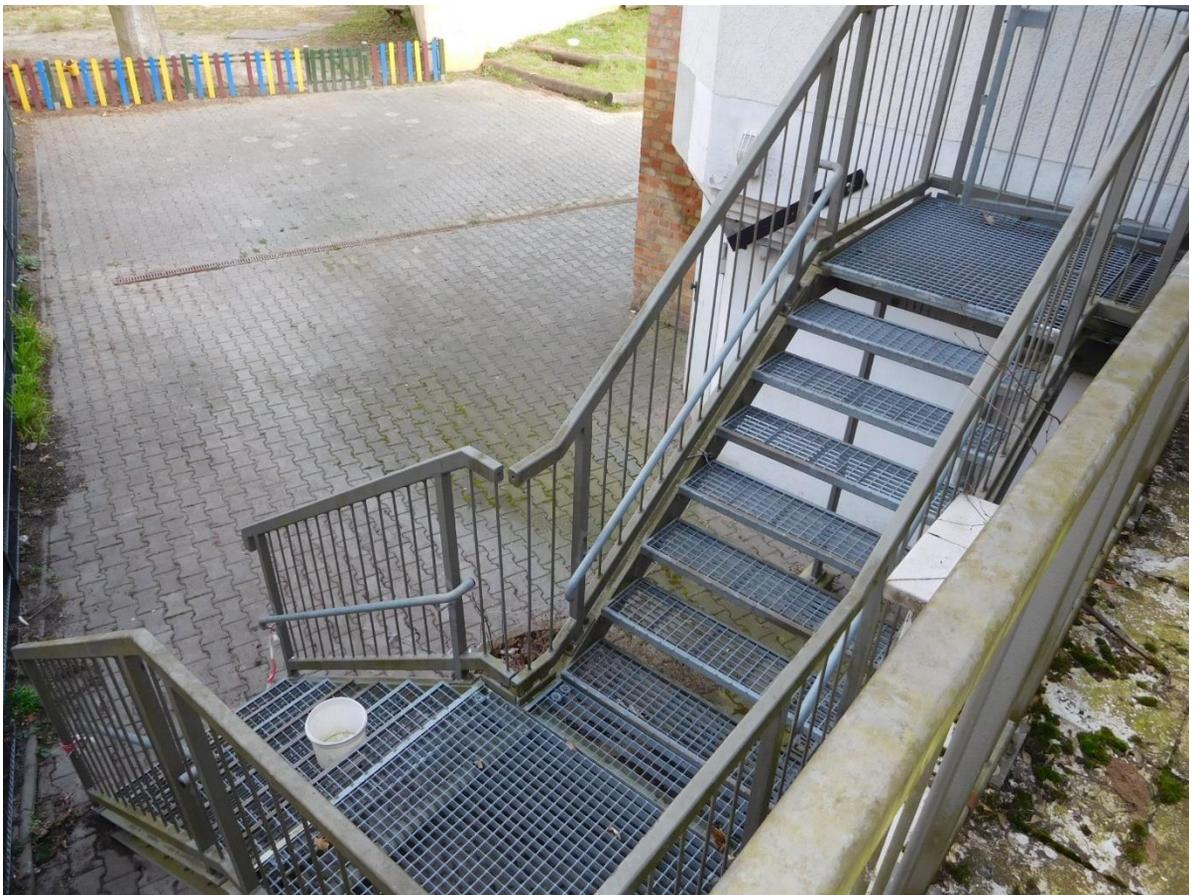
Rundbogenfries

Maxim-Gorki-Straße 9



rückwärtige Ansicht

Maxim-Gorki-Straße 9

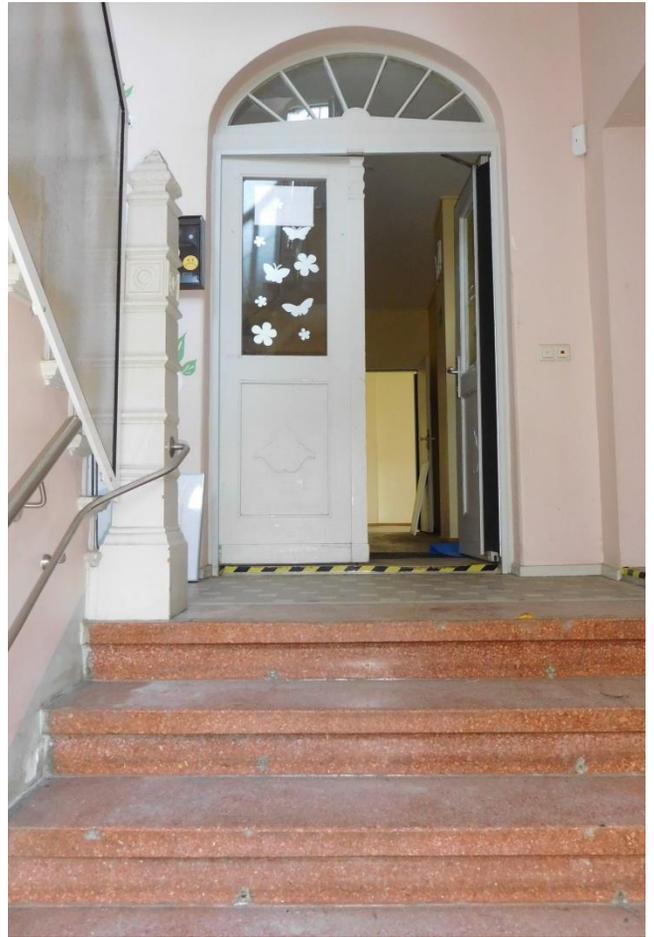


EG - Balkon mit Außentreppe

Maxim-Gorki-Straße 9



Hauseingangsbereich

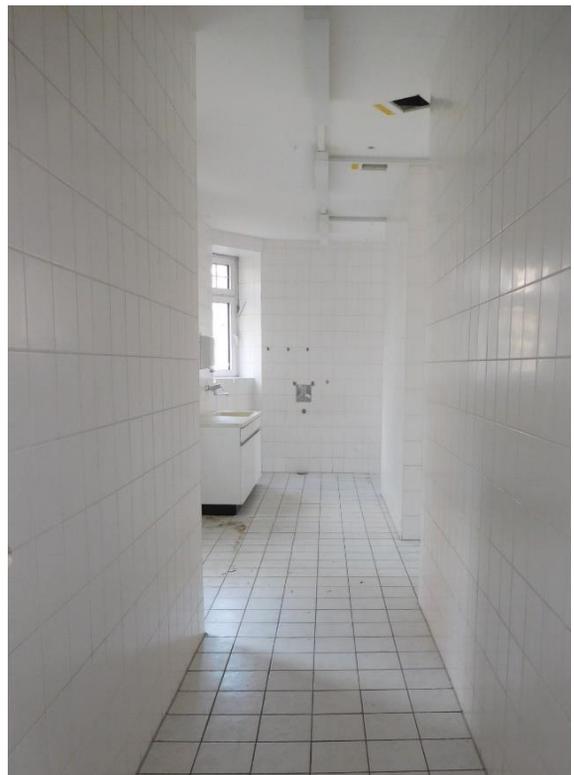


Maxim-Gorki-Straße 9



Räume im Erdgeschoss

Maxim-Gorki-Straße 9



Sanitäreanlagen Erdgeschoss

Maxim-Gorki-Straße 9



Räume im 1. OG

Maxim-Gorki-Straße 9



Sanitär 1. Obergeschoss

Maxim-Gorki-Straße 9



Räume im 2. Obergeschoss

Maxim-Gorki-Straße 9

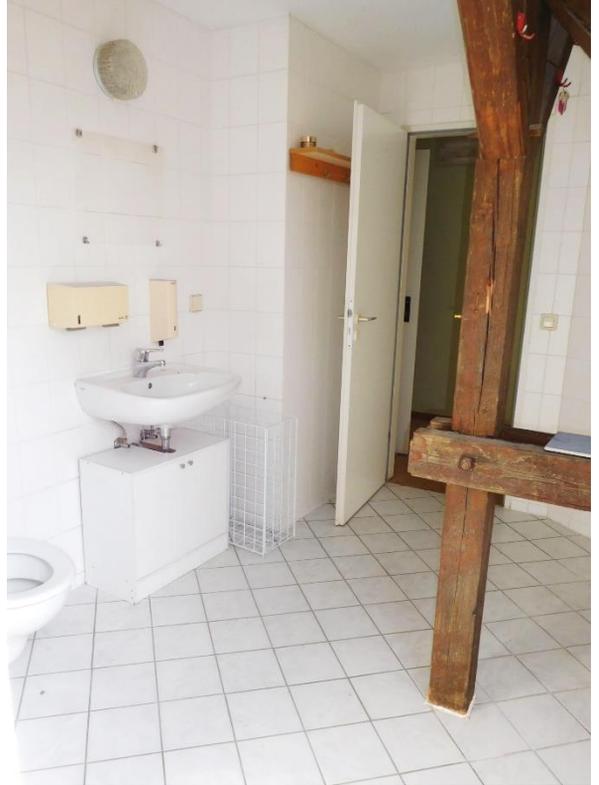


Raum 2. OG



Sanitär 2. OG

Maxim-Gorki-Straße 9



Dachgeschoss

Maxim-Gorki-Straße 9



Treppenhaus und Flure

Maxim-Gorki-Straße 9



Dachgeschoss - Ausbaureserve

Maxim-Gorki-Straße 9



Servieraufzug

Maxim-Gorki-Straße 9



Treppe zum Keller



Raum im Kellergeschoss

Maxim-Gorki-Straße 9



**Flur im
Kellergeschoss**



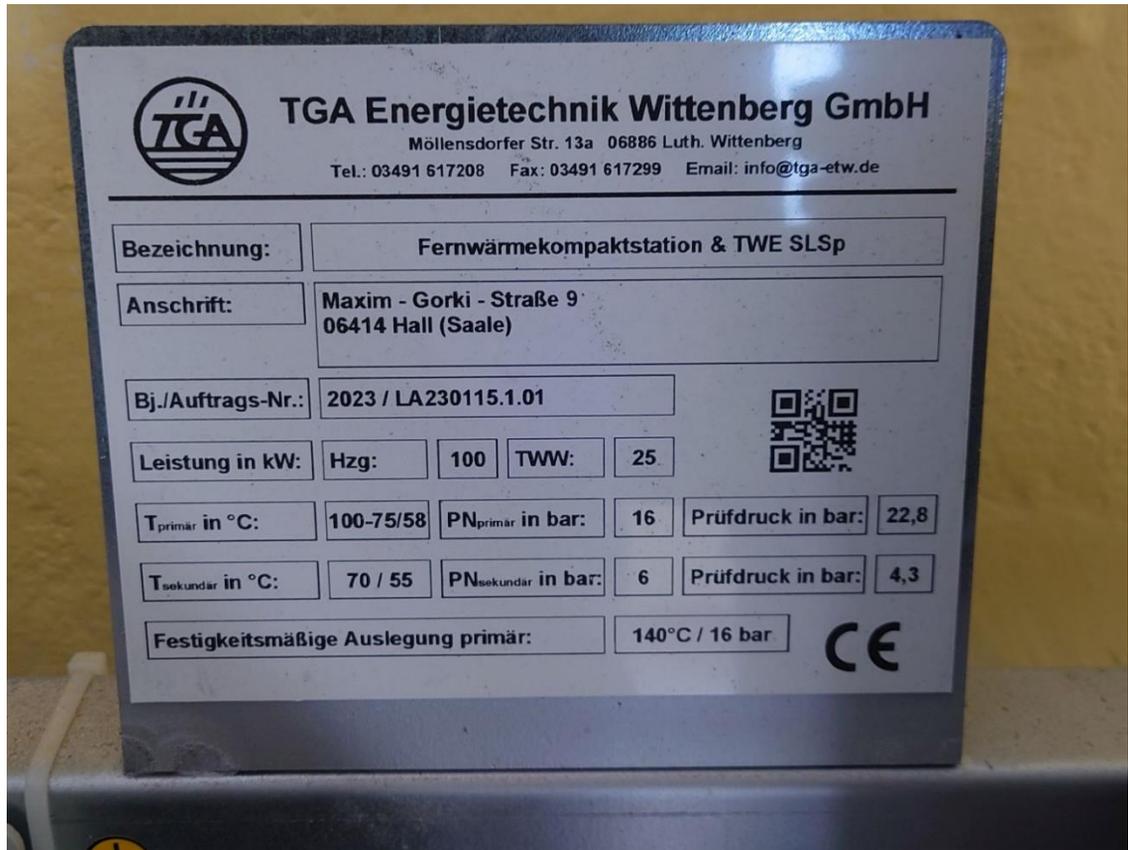
**Raum im
Kellergeschoss**

Maxim-Gorki-Straße 9



Gasheizung

Maxim-Gorki-Straße 9



Fernwärme-Kompaktstation

Maxim-Gorki-Straße 9



Sicherungen und Stromzähler



Alarmanlage und Telekommunikation

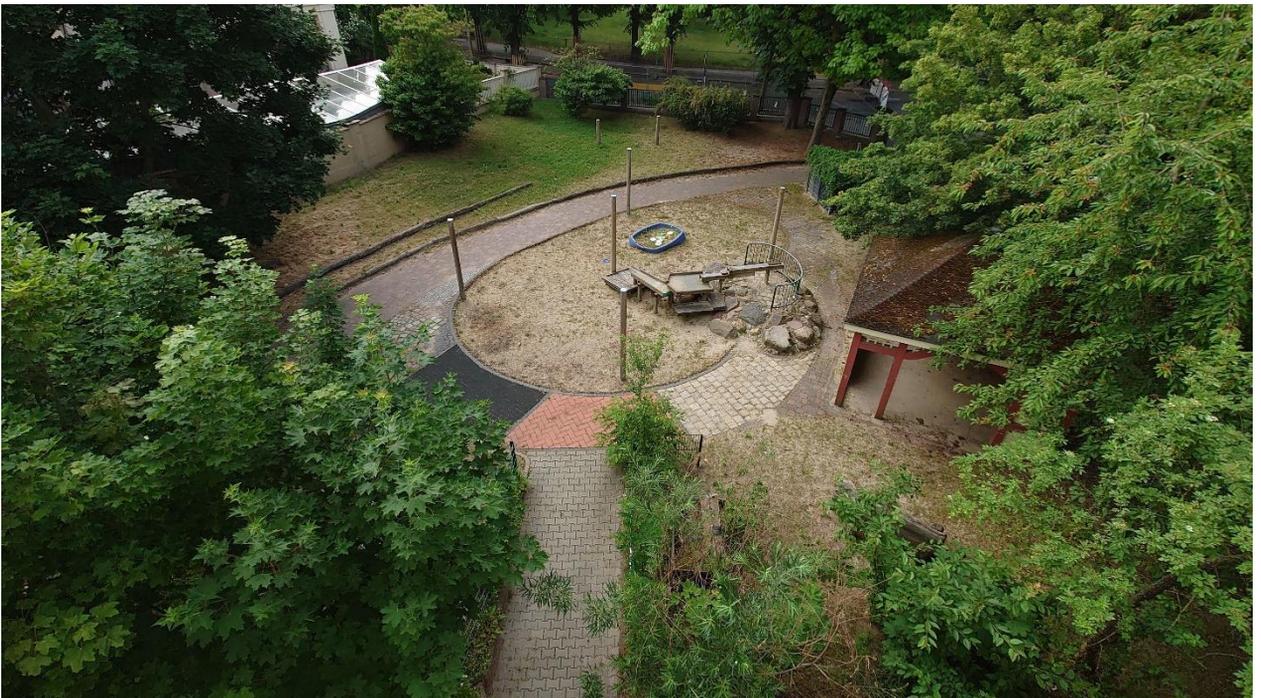


Maxim-Gorki-Straße 9



Küche im Kellergeschoss (Inventar wird nicht mitverkauft)

Maxim-Gorki-Straße 9



Ausblicke vom Dachgeschoss

Maxim-Gorki-Straße 9



Holzpavillon



Blick auf Pauluskirche