LANDESBETRIEB
BAU- UND LIEGENSCHAFTS-
MANAGEMENT
SACHSEN-ANHALT

Verantwortung gestalten.

EXPOSÉ

KIRCHE „ST. STEPHANUS“

Halle (Saale), Karl-Liebknecht-Straße

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das Land Sachsen-Anhalt veräußert die Kirche „St. Stephanus“ im Mühlwegviertel. Sie ist zweifelsohne ein Blickfang in dem wohl begehrtesten Wohnviertel der Stadt Halle und verlangt nach besonders kreativen, aber sensiblen Ideen der Nachnutzung.

Die Stephanuskirche wurde 1891 bis 1893 nach den Plänen des Architekten Otto Kilburger als Hallenkirche im Stil der Neugotik erbaut. Das 1893 geweihte Gotteshaus diente der evangelischen Kirchengemeinde „St. Laurentius“, in deren Eigentum das Bauwerk bis 1972 stand.

Die Entwidmung des Kirchenbaus erfolgte Mitte der 1960er Jahre durch Herausnahme aller sakralen Einrichtungen. 1968 hatte die Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg (MLU) damit begonnen, zunächst im Rahmen eines Nutzungsvertrages, die Kirche in ein Büchermagazin umzubauen. Stahlträger wurden eingezogen, um der auch heute noch vorzufindenden Regal-Konstruktion Halt zu geben. Anschließend erwarb die MLU das Objekt und nutzte es als Universitätsbibliothek. Es waren rund 700.000 Bücher untergebracht. Seit August 2014 steht die Kirche leer.

Sie verfügt über ein dreischiffiges Langhaus mit Querschiff und dem im Westen gelegenen Glockenturm, über welchen das Gebäude hauptsächlich betreten wird. Zu beiden Seiten des Turmes schließen sich Treppenhäuser an, die - auch über Außentüren - einst zu den Emporen führten. Das Gebäude ist gut 45 Meter lang und zirka 28 Meter breit. Der Turm erreicht eine Höhe von zirka 60 Metern.

Die vierstöckige Stahl-Regal-Konstruktion nimmt nahezu das gesamte Langschiff und den auf der Ostseite gelegenen Chor ein. Südlich des Chores schließt sich die Sakristei an, nördlich die Taufkapelle. Im Emporengeschoss befindet sich die Orgelkammer – ohne Orgel – im Turmteil. Die Empore selbst erstreckt sich über die Seitenschiffe bis vor ins Querschiff, wobei hier nur noch die tragenden Bögen vorhanden sind. Die hölzernen Podeste und der Boden wurden entnommen.

Über den Turm gelangt man in den Dachstuhl mit Blick auf das Gewölbe über dem Haupt- und Querschiff. Die Uhrenstube und der Turmhelm sind gegenwärtig nicht erreichbar.

Ausgehend von der letzten Nutzung verteilen sich zirka 1.700 m² Nutzfläche auf die Etagen einschließlich der Regalebenen. Das Gebäude ist teilunterkellert.

Die das Kirchengebäude umgebenden Freiflächen sind mit Ziergehölzen und Bäumen bepflanzt sowie einem eisernen Staketzaun eingefriedet.

Anfang dieses Jahrtausends ereigneten sich zwei Unglücksfälle, die den Kirchenbau schädigten. Im Jahr 2000 geriet der Turmhelm, während Instandsetzungsarbeiten am Dach, in Brand. Das Feuer wurde gelöscht, bevor es auf das Kirchenschiff übergreifen konnte. Bereits im darauffolgenden Jahr erhielt der Glockenturm, auch dank der Spenden vieler Hallenser, für zirka 200.000,- € ein neues Helmdach und eine Uhr.

Im Jahr 2002 zerstörte die Gasexplosion in einem benachbarten Wohnhaus zahlreiche Glasbausteine im Chor und in dem südlichen Querschiff der Kirche. Im Rahmen der Schadensbegutachtung zeigten sich Risse in den Gewölbebögen. Inwiefern diese durch die Explosion oder durch übliche Setzungen entstanden sind, ließ sich nicht feststellen. Eine anschließend durchgeführte statische Untersuchung (Langzeitbeobachtung von aufgebrachten Gipsmarken) bescheinigt dem Gebäude diesbezügliche Standsicherheit.

Am Verkaufsobjekt besteht insbesondere an der technischen und energetischen Gebäudeausstattung ein Reparatur-, Sanierungs-, Modernisierungsbedarf.

Mindestgebot: 335.000 EUR

Grundstücksfläche	ca. 1.982 m²
Bebaute Fläche	ca. 863 m²
Baujahr	1891-1893

LANDESBETRIEB BAU- UND LIEGENSCHAFTS-MANAGEMENT SACHSEN-ANHALT
Verantwortung gestalten.

Landesbetrieb
Bau- und Liegenschaftsmanagement
Sachsen-Anhalt

Otto-Hahn-Straße 1 + 1a
39106 Magdeburg

www.blsa.sachsen-anhalt.de

Ansprechpartner
Robert Loß

0345 4823-8613
robert.loss@sachsen-anhalt.de
www.blsa.sachsen-anhalt.de/service/verkauf

OBJEKTDATEN

Liegenschaftskataster	Gemarkung Halle, Flur 11, Flurstück 3096/62
Grundbucheintragung	Grundbuch von Halle, Blatt 14570, ohne Belastungen
Nutzungsverhältnisse	Teile des Grundstückes sind an ein Carsharing-Unternehmen vermietet. Der Vertrag über zwei Abstellflächen für je einen PKW ist kurzfristig kündbar.
Versorgungsmedien	Medien (Strom-, Gas-, Wasser-, Abwasseranschlüsse) liegen an, Zähler wurden teilweise ausgebaut
Heizung	Zentralheizung ist außer Betrieb
Energieausweis	wegen Denkmaleigenschaften des Objektes nicht erforderlich
Parkmöglichkeiten	Es besteht ein privater Zufahrts- und Abstellbereich vor dem Kircheneingang; die Stellplatzsatzung der Stadt ist zu beachten

LAGE

Halle (Saale) ist die bevölkerungsreichste Stadt in Sachsen-Anhalt und liegt im Süden des Bundeslandes am Fluss „Saale“. Ihre zentrale Lage in Mitteldeutschland, eine hervorragende Anbindung an den internationalen Flugverkehr sowie das engmaschige Fernstraßen- und Schienennetz macht sie gemeinsam mit der Stadt Leipzig zu einem der bedeutsamsten Wirtschaftsräume der Bundesrepublik. Darüber hinaus etabliert sich die Stadt als Wissenschaftsstandort. Neben einer der ältesten Universitäten Deutschlands, der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg bietet u.a. der Technologiepark Weinberg Campus zahlreichen namhaften Institutionen (z. Bsp. Max-Planck, Leibniz, Fraunhofer) Raum für Forschung und Entwicklung. Halle ist Sitz der Nationalen Akademie der Wissenschaften Leopoldina und der Kulturstiftung des Bundes, welche für die Bundesrepublik Deutschland die Aufgaben der internationalen Vertretung der nationalen Wissenschaft und deutschen Kultur wahrnehmen.

Im Stadtgebiet befinden sich eine Vielzahl von kulturellen und musealen Einrichtungen, wie die Franckesche Stiftung, die Stiftung Moritzburg oder das Landesmuseum für Vorgeschichte (Halle) mit der berühmten Himmelsscheibe von Nebra. Halle trägt als Geburtsstadt des Komponisten Georg Friedrich Händel den Beinamen „Händelstadt“. Ihm zu Ehren werden jährlich die Händel-Festspiele veranstaltet.

Im Zweiten Weltkrieg fast unzerstört, verfügt Halle mit der historischen Altstadt über eines der größten Flächenarchitekturdenkmale Europas und gehört zu den grünsten Großstädten Deutschlands.

Die zu verkaufende Liegenschaft selbst befindet sich in außerordentlich begehrter Lage des Stadtgebietes. Das **Giebichensteinviertel** – genauer das Mühlwegviertel – ist eines der interessantesten und abwechslungsreichsten der Stadt. Besonders prägend sind prächtige Villen mit alten großen Bäumen, Gründerzeit- und Einfamilienhäuser. In der Nähe befindet sich der Bergzoo Halle, einer der ältesten zoologischen Gärten Deutschlands. Durch die Saalenähe und die z. T. historischen Park- und Grünanlagen (Amtsgarten, Reichardts Garten, Heinrich-Heine-Park) gehört dieser Stadtteil zu den am stärksten durchgrünten Vierteln. In den Gärten verweilten schon Goethe, Novalis, Brentano, Eichendorff.

An vielen Ecken sind Kunstprojekte, Galerien und Kunstläden zu entdecken. Die Infrastruktur ist sehr gut ausgeprägt. Schulen, Kindereinrichtungen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten usw. sind fußläufig in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Restaurants und Cafés neben den kulturellen Magneten der Innenstadt bereichern die Wohnqualität des Stadtviertels. Bis zu den zahlreichen Straßenbahnlinien sind es nur wenige Gehminuten.

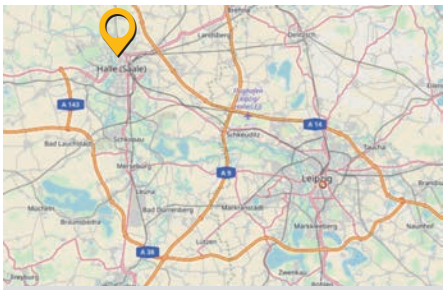


Abbildung 1 © OpenStreetMap-Mitwirkende

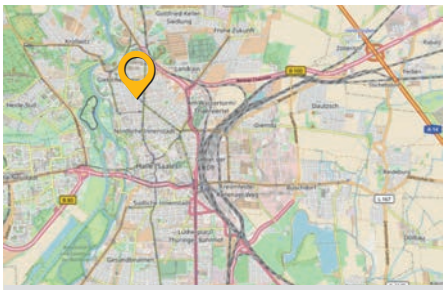


Abbildung 2 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Abbildung 3 Amtlicher Stadtplan Halle (Saale)

Kommune	Kreisfreie Stadt Halle (Saale) im Bundesland Sachsen-Anhalt
Einwohnerzahl	Rund 240.000
Objektlage	Stadtbezirk Nord, Stadtteil Giebichenstein, Mühlwegviertel, Karl-Liebknecht-Straße 24 A

LANDESBETRIEB BAU- UND LIEGENSCHAFTS-MANAGEMENT SACHSEN-ANHALT
Verantwortung gestalten.

Landesbetrieb
Bau- und Liegenschaftsmanagement
Sachsen-Anhalt

Otto-Hahn-Straße 1 + 1a
39106 Magdeburg

www.blsa.sachsen-anhalt.de

Ansprechpartner
Robert Loß

0345 4823-8613
robert.loss@sachsen-anhalt.de
www.blsa.sachsen-anhalt.de/service/verkauf

BEHÖRDLICHE AUSKÜNFTE

Im Hinblick auf das im Bieterverfahren einzureichende Nutzungskonzept wird den Kaufinteressenten empfohlen, bereits vor Abgabe eines Gebotes die Zulässigkeit und Machbarkeit von Nutzungsabsichten mit den entsprechenden Fachämtern abzuklären.

Baurechtliche Belange:

Es sind keine Baulasten zu Gunsten oder zu Lasten des Grundstücks in das Baulastenverzeichnis der Stadt Halle (Saale) eingetragen. Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen bedarf zusätzlich zu der bauordnungsrechtlichen und denkmalrechtlichen Genehmigung einer besonderen Genehmigung durch die Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) und die Erhaltungssatzung Nr. 58 „Mühlwegviertel“ sind zu beachten.

Denkmalschutz:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Kulturdenkmal im Sinne

- eines Baudenkmals gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA und
- eines Bestandteils eines Denkmalbereiches gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA.

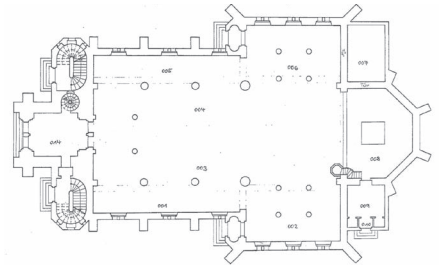
Das Objekt ist mit folgendem Wortlaut in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen: „Kirche, ehemalige Stephanuskirche, profaniert. Straßenbildbeherrschende neugotische Hallenkirche als Filialkirche der Laurentiuskirche 1891-93 von Otto Kilburger im nordöstl. Mühlwegviertel errichtet. Kurze kreuzförmige Backsteinhalle in gelben Backsteinen mit Westturm und Querschiff, mit westl. Turm in frühen hochgotischen Formern. Erbaut 1891-1893 durch Architekt Otto Kilburger. Innen raumumgreifend Emporen auf Granitpfeilern, ein Altarbild von Otto Händler, die Anbetung des Lammes darstellend. Von 1968-2014 Büchermagazin der Universitäts- und Landesbibliothek, heute leerstehend.“

Altlasten:

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

Vorkaufsrecht:

Laut Auskunft der Stadt Halle (Saale) vom 20.01.2022 wird im Falle einer Veräußerung kein gemeindliches Vorkaufsrecht ausgeübt.



Grundriss

Abbildung 4 © LVermGeo Sachsen-Anhalt

Regale und Gewölbedecke

originale Bleiverglasung

Emporenbögen mit Trägerkonstruktion

NUTZUNGSKONZEPT

Angesichts der solitären Stellung der Stephanuskirche und ihrer damit verbundenen Wirkung auf das sie umgebende Stadtteilgebiet erwartet der Landesbetrieb BLSA, zur Verhinderung von Spekulationsinteressen, die Abgabe eines Nutzungskonzeptes, aus dem die ernsthafte Absicht zur kurz- bis mittelfristigen Revitalisierung des Objektes hervorgeht. Die Kaufinteressenten sollen erkennen lassen, sich mit der Kirche intensiv auseinandergesetzt zu haben, und den Willen dokumentieren eine gebiets- und objektverträgliche Nachnutzung im Einklang mit den Vorstellungen der Genehmigungsbehörden zu realisieren. Zwar wird die Vergabeentscheidung in erster Linie auf Basis des Höchstgebotes erfolgen. Eine Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden zur Beurteilung, ob das entsprechende Nutzungskonzept grundsätzlich umsetzbar erscheint, bleibt jedoch vorbehalten. Auf die dem Exposé beiliegende Vorabstimmung mit dem Denkmalschutz wird verwiesen.

LANDESBETRIEB BAU- UND LIEGENSCHAFTS-MANAGEMENT SACHSEN-ANHALT
Verantwortung gestalten.

Landesbetrieb
Bau- und Liegenschaftsmanagement
Sachsen-Anhalt

Otto-Hahn-Straße 1 + 1a
39106 Magdeburg

www.blsa.sachsen-anhalt.de

Ansprechpartner
Robert Loß

0345 4823-8613
robert.loss@sachsen-anhalt.de
www.blsa.sachsen-anhalt.de/service/verkauf

BIETERVERFAHREN

Für das Objekt wird im Zeitraum vom 16.09.2022 bis zum 20.02.2023, 11:00 Uhr ein öffentliches Bieterverfahren durchgeführt. Die Veröffentlichung der Annonce erfolgt in der Mitteldeutschen Zeitung (MZ, Regionalausgabe Mitte) am 17.09.2022, in der Leipziger Volkszeitung (LVZ, Stadtausgabe) am 19.09.2022 und der Frankfurter Allgemeine Zeitung (F.A.Z.) am 16.09.2022 sowie der Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung (F.A.S.) am 18.09.2022.

Außerdem wird auf die Bekanntmachung in der Denkmalbörse des Landesverwaltungsamtes und im Internet auf den Webseiten www.blsa.sachsen-anhalt.de/service/verkauf/ und www.faz.de verweisen. Weitere Veröffentlichungen bleiben vorbehalten.

Es gelten folgende Modalitäten zum Bieterverfahren:

- Adressat für die Einsendung der **unbedingt fixen** Kaufpreisangebote:

  Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt

  - Direktion / Zentrale Vergabestelle -Otto-

  Hahn-Str. 1 + 1a 39106 Magdeburg
- Ausschlussfrist für den Eingang der Angebote: **20.02.2023, 11:00 Uhr**
- Angebote sind ausschließlich **schriftlich in einem verschlossenen Umschlag** einzureichen, der zusätzlich mit folgender deutlicher Aufschrift zu versehen ist: **„Nicht öffnen! Bieterverfahren Vergabenummer: ID00009/G-05/22“**
- Es werden nur Angebote berücksichtigt, die **form- und fristgerecht** in der Zentralen Vergabestelle des Landesbetriebes BLSA eingehen.
- Falls die Abgabe eines Gebotes nicht im eigenen Namen erfolgt, so ist dies kenntlich zu machen und dem Gebot eine formlose Vollmacht beizufügen.
- Der Landesbetrieb BLSA behält sich vor, vom Höchstbietenden weitere Nachweise anzufordern. Es wird empfohlen, einen Finanzierungsnachweis schon mit dem Gebot einzureichen, um zu dokumentieren, dass gegebenenfalls die Entrichtung des Kaufpreises sichergestellt ist. Als Nachweis genügen Bestätigungen der Hausbank über ausreichendes Barvermögen oder schriftliche Zusagen eines europäischen Geldinstitutes zur Übernahme der beabsichtigten Finanzierung des Kaufgebotes. Von einem vorzeitigen Darlehensvertrag wird abgeraten.
- Die Zuschlagserteilung erfolgt in der Regel zum Höchstgebot.
- Gebote unterhalb des Mindestgebotes sind grundsätzlich nicht zuschlagsfähig.
- Der Landesbetrieb BLSA behält sich vor, Nachverhandlungen zu führen.
- Auf das Bieterverfahren sind vergaberechtlichen Vorschriften nicht anzuwenden.

Dachkonstruktion über Gewölbedecke

Portal mit Altarbild von Otto Händler „Die Anbetung des Lammes“

Emporentreppenhaus

LANDESBETRIEB BAU- UND LIEGENSCHAFTS-MANAGEMENT SACHSEN-ANHALT
Verantwortung gestalten.

Landesbetrieb
Bau- und Liegenschaftsmanagement
Sachsen-Anhalt

Otto-Hahn-Straße 1 + 1a
39106 Magdeburg

www.blsa.sachsen-anhalt.de

Ansprechpartner
Robert Loß

0345 4823-8613
robert.loss@sachsen-anhalt.de
www.blsa.sachsen-anhalt.de/service/verkauf

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Das Grundstück wird verkauft, wie es steht und liegt. Die bau- und denkmalrechtliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung bleibt Angelegenheit des Käufers. Interessenten wird dringend empfohlen, das Verkaufsobjekt vor Abgabe eines Gebots in Augenschein zu nehmen. Bitte wenden Sie sich für Terminabsprachen an die in der Fußzeile genannte Kontaktperson.

Dieses Exposé dient nur zu Informationszwecken. Die im Exposé gemachten Angaben gelten nicht als zugesicherte Beschaffenheit des Verwertungsobjektes und werden nicht zur Geschäfts- und Kalkulationsgrundlage für den Kaufpreis. Dies gilt insbesondere für Flächenangaben, welche auf der Basis der zuletzt stattgefundenen Nutzung des Landes ermittelt wurden. Es wird keine Gewähr für den Inhalt sowie die Aktualität, Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen übernommen. Der Herausgeber behält sich ausdrücklich vor, Inhalte und Teile der Seiten ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen. Haftungsansprüche gegen das Land Sachsen-Anhalt oder den Landesbetrieb BLSA sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern kein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Eine Veröffentlichung des Exposés (auch auszugsweise) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Landesbetriebes BLSA erlaubt. Eine Vervielfältigung und Verteilung an Dritte für gewerbliche Zwecke ist nicht gestattet.

QUELLEN

Abbildung 1	https://www.openstreetmap.org/copyright (Lizenz: CC-BY-SA 2.0)
Abbildung 2	https://www.openstreetmap.org/copyright (Lizenz: CC-BY-SA 2.0)
Abbildung 3	http://www.halle.de/de/Verwaltung/Stadtentwicklung/Stadtteile-und-Stadt-09564/Stadtteil-Giebichenstein/?RecID=9576
Abbildung 4	www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de (die Kartengrundlage wurde bearbeitet und ist unmaßstäblich)

Landesbetrieb
Bau- und Liegenschaftsmanagement
Sachsen-Anhalt

Otto-Hahn-Straße 1 + 1a
39106 Magdeburg

www.blsa.sachsen-anhalt.de

Ansprechpartner
Robert Loß

0345 4823-8613
robert.loss@sachsen-anhalt.de
www.blsa.sachsen-anhalt.de/service/verkauf