



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02799**
Datum: 16.03.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: Geschäftsbereich des
Oberbürgermeisters

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	22.02.2017	öffentlich Entscheidung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	14.03.2017 11.04.2017	öffentlich Vorberatung
Jugendhilfeausschuss	06.04.2017	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung	04.05.2017	öffentlich Vorberatung
Sozial-, Gesundheits- und Gleichstellungsausschuss	18.05.2017	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	23.05.2017	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	24.05.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	31.05.2017	öffentlich Entscheidung

Betreff: Grundsatzbeschluss zur Errichtung eines Verwaltungszentrums in einer Hochhausscheibe in Halle-Neustadt

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat spricht sich für die Errichtung eines neuen Verwaltungsstandortes in einer Hochhausscheibe in Halle-Neustadt aus.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die dafür notwendigen Beschlüsse vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

1. Ausgangslage

Vier der fünf in den 70-er Jahren als Arbeiter- und Studentenwohnheime erbauten Hochhausscheiben im Zentrum von Halle-Neustadt stehen seit Jahrzehnten leer. Trotz mehrfachen Eigentümerwechsels in den vergangenen Jahrzehnten ist die städtebauliche Situation weiterhin unbefriedigend; eine Entwicklung der vier leerstehenden Hochhausscheiben steht weiterhin aus.

Der lange Leerstand und der zunehmende Verfall der Bausubstanz der 18-Geschosser wirken sich nachteilig auf die Gesamtentwicklung des Zentrums Neustadt aus – sowohl im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität in der Einkaufspassage als auch im Hinblick auf die Imagebildung. Dies hat auch negative Konsequenzen für die in der Nähe ansässigen Gewerbebetriebe.

In der vergangenen Zeit hat sich die Eigentümersituation bei den vier leerstehenden Scheiben stabilisiert. Sowohl bei der Scheibe B als auch bei der Scheibe C haben die Eigentümer angekündigt, eine Sanierung der Hochhäuser anzustreben. Für die Scheibe C liegt ein entsprechender Bauantrag sowie ein Fördermittelantrag vor. Auch bei der Scheibe E gibt es vom neuen Eigentümer Bestrebungen hinsichtlich einer Sanierung.

Die Eigentümersituation bei der Scheibe A ist dagegen weiterhin ungeklärt. Im Grundbuch ist eine mittlerweile liquidierte Gesellschaft als Eigentümerin eingetragen. Weiterhin besteht eine Zwangssicherungshypothek über 440.000 Euro. Dabei ist unklar, ob und, wenn ja, in welcher Höhe dieser Zwangssicherungshypothek eine Forderung entgegensteht. Der Gläubiger dieser Zwangssicherungshypothek betreibt ein Zwangsversteigerungsverfahren für die Scheibe A.

Angesichts dieser Situation beabsichtigt die Stadt Halle (Saale), den Bebauungsplan Nr. 181 „Zentrum Neustadt – Scheibe A“ aufzustellen, um die Scheibe A als möglichen Verwaltungsstandort zu sichern. (Vgl. BV IV/2016/02515)

Zugleich verfolgt die Stadt Halle (Saale) seit Längerem das Ziel, die sozialen Dienstleistungen für Einwohnerinnen und Einwohner an einem zentralen, neuen Verwaltungsstandort zu bündeln. Dabei sind zwei machbare Standorte anhand einer Bewertungsmatrix ermittelt worden: Zum einen eine der Hochhausscheiben in Halle-Neustadt, zum anderen ein Neubau auf dem städtischen Grundstück in der Schimmelstraße 6.

Mit der Schaffung eines zentralen Verwaltungsstandortes für die sozialen Dienstleistungen geht eine grundsätzliche Umstrukturierung der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale) einher. Dafür hat die Stadt Halle (Saale) ein entsprechendes Konzept erarbeitet (Anlage).

2. Zielsetzungen

2.1 Aufwertung des Zentrums von Halle-Neustadt

Mit dem neuen Verwaltungsstandort für etwa 450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter will die Stadt Halle (Saale) die Bürgerfreundlichkeit deutlich verbessern. Durch die Unterbringung mehrerer Fachbereiche in einem zentralen Gebäude gibt es künftig für Einwohnerinnen und Einwohner zentrale Ansprechpartner an einem Standort. Dadurch wird sich die Kundenorientierung der Stadtverwaltung nochmals deutlich verbessern. Für die Einwohnerinnen und Einwohner entfallen Fahrzeiten und Recherchen nach Verwaltungsorten. Zugleich wird mit der Unterbringung mehrerer Fachbereiche, unter anderem die Fachbereiche Bildung und Soziales, an einem Standort insgesamt die Struktur der Verwaltungsstandorte effizienter gestaltet. Die Zahl der Objekte kann von 26 auf 17 reduziert werden. Gleichzeitig werden Abteilungen eines Fachbereichs an einem Standort untergebracht.

Durch den neuen Verwaltungsstandort in einer der Hochhausscheiben in Halle-Neustadt wird das Zentrum des Stadtteils nachhaltig aufgewertet. Mit der Verwaltungsnutzung einer der Scheiben und der damit einhergehenden Sanierung wird ein kräftiger Impuls für eine Belebung des Zentrums Halle-Neustadt und der Neustädter Passage ausgehen. Die dort untergebrachten 450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden die Nachfrage für Handel, Gastronomie und Dienstleistungen deutlich erhöhen. Gerade diese drei Branchen sind es, die derzeit das Zentrum Halle-Neustadts prägen. Zusätzliche Nachfrage wird durch die Kunden des neuen Verwaltungsstandortes geschaffen, von einem sehr hohen, täglichen Kundenaufkommen ist auszugehen.

Zudem wird mit der Sanierung einer der Hochhausscheiben ein seit Jahrzehnten bestehender, städtebaulicher Missstand beseitigt. Mit der Verwaltungsnutzung ist die Wiederherstellung einer der vier derzeit noch leerstehenden 18-Geschosser gesichert. Damit werden künftig zwei der fünf Häuser definitiv genutzt. Die Verwaltungsnutzung bietet zudem die Möglichkeit, an einem Referenzobjekt zu zeigen, wie eine wirtschaftliche Sanierung einer Scheibe unter den aktuellen Marktbedingungen funktionieren kann. Durch die Nutzungsperspektive von rund 30 Jahren ist davon auszugehen, dass von einem neuen Verwaltungsstandort in einer Scheibe ein langfristiger städtebaulicher Impuls für das Zentrum Halle-Neustadts ausgeht. Damit werden Anreize bei gleichzeitiger Planungssicherheit für weitere Investoren gesetzt.

Dieser städtebauliche Impuls wird zusätzlich verstärkt durch die gleichzeitig in Kraft zu setzende Sanierungssatzung für das rund 15 Hektar große Plangebiet (Vgl. BV VI/2017/02763).

2.2 Schaffung eines neuen Verwaltungsstandortes

Für die Schaffung eines neuen zentralen Verwaltungsstandortes in einer der Hochhausscheiben in Halle-Neustadt sind drei Voraussetzungen erfüllt.

2.2.1 Der neue Verwaltungsstandort bildet sich entsprechend seinen Aufgaben und Anforderungen in einem Raum- und Funktionsprogramm ab. Dieses Programm ist in einer der Scheiben umsetzbar.

Ein entsprechendes Raum- und Funktionsprogramm ist für den neuen Verwaltungsstandort erarbeitet worden (Vgl. Anlage). Dabei wurde zunächst der Personalbedarf ermittelt und die entsprechenden Fachbereiche mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zugeordnet. Gleichzeitig wurden Anforderungen an die Büroart sowie -größe, die Funktionsräume und die Verkehrswege, die Lager- und Archivflächen abgestimmt. Im Ergebnis müssen in einem neuen Verwaltungsstandort rund 450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter untergebracht werden

– aufgrund des Sozialdatenschutzes vorzugsweise in Einzelbüros. Anhand dieser Anforderungen ist ein Bedarf an Bürofläche von 4.935 m² und ein Bedarf an Nutzfläche von 8.272 m² ermittelt worden.

Dieses Raum- und Funktionsprogramm ist auf die Scheibe B übertragen worden. Grundsätzlich lässt es sich – wegen der weitgehenden Baugleichheit der Hochhäuser – auch in jeder anderen Scheibe umsetzen. Im Ergebnis erfüllen die Scheiben alle Voraussetzungen zur vollumfänglichen Umsetzung des Raum- und Funktionsprogrammes. Mit rund 11.000 m² Nutzfläche bieten sie deutlich mehr Fläche als bei der Umsetzung des Mindestprogrammes notwendig. Damit besteht bei den Scheiben die Möglichkeit, auch auf einen künftigen Personalaufwuchs flexibel und kurzfristig zu reagieren.

2.2.2 Der neue Verwaltungsstandort leitet sich organisatorisch und immobilienbezogen aus einem Konzept für die zukünftige Struktur der Verwaltungsstandorte ab.

Mit dem neuen Verwaltungsstandort wird die Struktur der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale) insgesamt effizienter gestaltet. Insgesamt kann dadurch die Zahl der Verwaltungsstandorte von derzeit 26 auf künftig 17 reduziert werden (Vgl. Anlage). Das vorliegende Konzept betrachtet die neue Struktur der Verwaltungsstandorte sowohl organisatorisch als auch immobilienbezogen.

Durch die Unterbringung der Fachbereiche Bildung und Soziales im neuen Verwaltungsstandort wird die bisherige weiträumige Verteilung auf unterschiedliche Objekte im gesamten Stadtgebiet beendet (Albert-Schweitzer-Straße 40, Hansering 20, Südpromenade 30 etc.). Für Einwohnerinnen und Einwohner besteht damit eine zentrale Anlaufstelle.

Die Schaffung eines neuen Verwaltungsstandortes ermöglicht es zudem, auch andere – bisher auf mehrere Objekte verteilte – Fachbereiche an einem Standort zu bündeln. Dies betrifft insbesondere den Fachbereich Gesundheit, der künftig weitgehend vollständig im Radeweller Weg 40 untergebracht ist, den Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt mit den Fachbereichen Bauen, Planen und Umwelt im Gebäude Stadion 5/6 sowie den Fachbereich Finanzen im Jenastift bzw. Ratshof. Durch die neue Standortstruktur werden künftig die verwaltungsinternen Abläufe effizienter gestaltet. Dies betrifft bspw. sowohl Fahrten zu Besprechungen als auch die Postverteilung.

Zugleich leitet sich die Auswahl der 10 aufzugebenden Standorte aus einer immobilienwirtschaftlichen Betrachtung ab. Mit der neuen Standortstruktur gibt die Stadt Halle (Saale) drei der vier großen Mietobjekte (Hansering 15, Hansering 20, Große Nikolaistraße 8) auf. Gleichzeitig trennt sich die Stadt Halle (Saale) vor allem von kleineren Objekten mit wenigen Verwaltungsmitarbeitern und einem sehr hohen Sanierungsstau. Des Weiteren werden die Bürokapazitäten in den bestehenden Objekten besser als bisher durch zusätzliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ausgelastet und damit Leerstände konsequent abgebaut. Die neue Struktur der Verwaltungsstandorte gibt der Stadt Halle (Saale) die Möglichkeit, die vorhandenen Mittel für Investitionen zielgerichtet auf langfristig benötigte Objekte zu konzentrieren.

2.2.3 Der neue Verwaltungsstandort leitet sich finanziell aus den Einsparungen der neuen Struktur der Verwaltungsstandorte ab.

Durch die neue Struktur der Verwaltungsstandorte ergibt sich – gerechnet über 30 Jahre vom Jahr 2021 bis zum Jahr 2050 – ein Einsparpotenzial bei Betriebs- und Mietkosten sowie Einnahmen aus Veräußerungserlösen von 41,1 Millionen Euro für einen neuen Verwaltungsstandort in einer der Hochhausscheiben (Vgl. Anlage). Dabei wurden alle Betriebs- und

Instandhaltungskosten, die in diesem Zeitraum für einen Verwaltungsstandort in einer Scheibe anfallen, mit eingerechnet. Das Einsparpotenzial übersteigt die Investitionskosten für die Sanierung einer Scheibe in Höhe von 33 Millionen Euro um rund 8 Millionen Euro. Damit ist die Nutzung einer Scheibe mit einer Nutzfläche von rund 11.000 m² als neuen Verwaltungsstandort wirtschaftlich vorteilhafter gegenüber der Fortführung der bisherigen Standortstruktur und lässt sich aus dem Einsparpotenzial finanzieren.

Damit ist ein neuer Verwaltungsstandort in einer der Scheiben auch wirtschaftlich vorteilhafter gegenüber einem Verwaltungsneubau in der Schimmelstraße. Für dieses Objekt beträgt die Differenz zwischen dem Einsparpotenzial und den Investitionskosten nur 4,8 Millionen Euro. Dabei sind wie bei der Scheibe alle Betriebs- und Instandhaltungskosten mit einbezogen worden. Zugleich steht bei einem Neubau in der Schimmelstraße mit rund 8.400 m² Nutzfläche deutlich weniger Bürofläche zur Verfügung. Damit kann in diesem Objekt ein möglicher, künftiger Personalaufwuchs nicht abgebildet werden.

3. Weiteres Vorgehen

Um die Nutzung einer Scheibe als Verwaltungsstandort zu ermöglichen, muss die Stadt Halle (Saale) Zugriff auf eines der Hochhäuser bekommen. Bisher befinden sich alle vier leerstehenden Gebäude in Privateigentum.

Grundsätzlich ist mit dem Einsparpotenzial aus der Umstrukturierung der Verwaltungsstandorte eine Nettokaltmiete bis zum einem Betrag von 9,90 €/m² pro Monat in einer der Scheiben zu finanzieren. Für diese Miete wäre die Sanierung einer der Scheiben durch einen Investor mit einer Rendite von bis zu 4,25 Prozent wirtschaftlich darstellbar.

Darum muss nach der Beschlussfassung des Stadtrates im Zuge eines Markterkundungs- bzw. Interessenbekundungsverfahrens eruiert werden, ob sich zu diesen Rahmenbedingungen ein Investor zu einer Sanierung einer der Scheiben für eine Verwaltungsnutzung bereit erklärt. Zudem gibt es schon jetzt Interessenten, die eine Sanierung einer Scheibe für einen Verwaltungsstandort in Aussicht gestellt haben. Mit diesen sind Gespräche zu führen. Zugleich ist auch die Möglichkeit zu prüfen, ob eine Sanierung der Scheibe inklusive der Vermietung auch innerhalb des Konzerns Stadt Halle (Saale) durch eine städtische Beteiligung darstellbar ist. Die Ergebnisse sollen dem Stadtrat nach Abschluss der Prüfung vorgelegt werden.

Anlagen:

Anlage	Bericht zur Gesamtanalyse der Verwaltungsstandorte der Stadt Halle (Saale) und Beurteilung der finanziellen Umsetzung eines künftigen Verwaltungsstandortkonzeptes
--------	--