STADT HALLE (SAALE) DER OBERBÜRGERMEISTER





Stadt Halle (Saale) - 06100 Halle (Saale)

An den Stadtratsvorsitzenden der Stadt Halle (Saale) Herrn Lange

1. Oktober 2018

Widerspruch des Oberbürgermeisters gegen den Beschluss des Stadtrates vom 26. September 2018 zum Verkauf kommunaler Flächen am Riebeckplatz Vorlagen-Nr.: VI/2018/04085

Sehr geehrter Herr Stadtratsvorsitzender,

der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26. September 2018 folgenden Beschluss zum Verkauf kommunaler Flächen am Riebeckplatz (Vorlagen-Nr.: VI/2018/04085) gefasst:

- "1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat zum nächstmöglichen Zeitpunkt, spätestens jedoch bis zur Sitzung des Ausschusses für Planungsangelegenheiten am 06. November 2018 einen Rahmenplan / Masterplan Riebeckplatz auf Grundlage des Leitbildes Riebeckplatz (VI/2014/00187) zur Beschlussfassung vorzulegen.
- 2. Von einem weiteren Verkauf kommunaler Flächen im Entwicklungsbereich Riebeckplatz sowie von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist bis zur Vorlage und Beschlussfassung des Rahmenplanes / Masterplanes Riebeckplatz abzusehen.
- 3. Auf der Grundlage des Leitbildes Riebeckplatz berücksichtigt der Rahmenplan / Masterplan Riebeckplatz, wie die folgenden Planungsprämissen in Bezug auf die einzelnen Baufelder baulich umgesetzt werden können:
 - a) Die im Leitbild Riebeckplatz festgelegten Höhendominanten an den vorgesehenen Standorten werden beibehalten. Die Bebauung wird mit ca. 25 Geschossen und einer Gesamthöhe von ca. 80 Metern erfolgen.
 - b) Es sollen Raumkanten entsprechend des Leitbildes Riebeckplatzes geschaffen werden – verbunden mit einer Qualifizierung des Freiraumes.



c) Das derzeitige Mobilitätskonzept muss insbesondere für den Bereich Riebeckplatz unter Berücksichtigung der Fuß- und Radwegebeziehungen weiterentwickelt werden. Dies muss durch weitere zusätzliche Fuß- und Radweganbindungen der einzelnen Quadranten vom zentralen Rondell aus über neue Tunnelanlagen in der Minus-1-Ebene und/oder neue Brücken und Fußgängerbereiche in
der Plus-1-Ebene erfolgen. Mit der Ausbildung der Fußwegeverbindungen können in den Eckpunkten der Quadranten kleeblattartige Freiräume entstehen –
angebunden an das zentrale Rondell. Eine zusätzliche Fuß- und Radweganbindung muss ebenfalls im nördlichen Bereich zwischen Magdeburger Straße
und Volkmannstraße geschaffen werden.

d) Um den hohen Versiegelungsgrad zu kompensieren sind bei der Planung angemessene Maßnahmen für ein verbessertes Stadtklima (z. B. begrünte Dächer und Fassaden, begrünte Etagen und Hausgärten, Baumpflanzungen auch innerhalb der Gebäude, Photovoltaikanlagen, Solarthermie) zu berücksichti-

gen."

Dieser Beschluss steht im Widerspruch zu den in der nicht öffentlichen Stadtratssitzung am 27. Juni 2018 gefassten Beschlüssen zum Verkauf kommunaler Grundstücke (Vorlagen-Nr.: VI/2018/03911 und Vorlagen-Nr.: VI/2018/04010). Auf entsprechende Änderungsanträge der Fraktion DIE LINKE (Vorlagen-Nr.: VI/2018/04194 und Vorlagen-Nr.: VI/2018/04195) und der Fraktion MitBÜRGER für Halle – NEUES FORUM (Vorlagen-Nr.: VI/2018/04213 und Vorlagen-Nr.: VI/2018/04214) wurden detaillierte Planungsziele und –zwecke beschlossen, die als zwingende Zusicherung des Investors in den Kaufvertrag mit aufgenommen und durch ein Recht zum Rücktritt vom Grundstückskauf für die Stadt Halle (Saale) abgesichert werden sollten:

3. Als zwingende Zusicherung des Investors wird im Kaufvertrag vorgenannter Grundstücke des Weiteren folgendes vereinbart und zugunsten der Stadt Halle (Saale) durch ein Recht zum Rücktritt vom Grundstücksverkauf gesichert:

1. Planungsziele und – zwecke

Das städtebauliche Konzept fußt auf dem vom Stadtrat beschlossenen "Städtebaulichen Leitbild Riebeckplatz" (Beschluss-Vorlage: VI/2014/00187) und konkretisiert die darin formulierten Zielstellungen. Im Einzelnen legt die Planung folgende wesentliche Ziele fest, die zu erreichen sind:

1.1 Nutzungsarten und -ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Zusammenhang mit § 1 Abs. 6, Nr. 4, 5 und 8 BauGB folgende Entwicklungen verwirklicht werden:

- die Versorgungsfunktion der östlichen Innenstadt durch eine Neubebauung brach liegender Grundstücke zu erweitern;
- die Entwicklung der einzelnen Teilräume des Riebeckplatzes (NO, SO) unter Berücksichtigung des zentrenspezifischen Nutzungsspektrums mit Handel, Dienstleistungen, Büro, Wohnen, Hotel und Gastronomie zu betreiben;
- über das Vorhaben das städtebauliche Umfeld aufzuwerten:
- nachgefragte Flächen für kleinteiligen Einzelhandel, Büros und Dienstleistungen, Hotel- und Konferenzflächen in zentraler und sehr gut mit ÖPNV angebundener integrierter innerstädtischer Lage zu schaffen;
- die auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Stellplätze (ruhender Verkehr, PKW und Fahrrad) weitgehend in das Innere von Baukörpern zu verlagern;
- Ersatzflächen für die Busse des Regionalverkehrs zu schaffen.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wird folgende Bedingung festgelegt:

 eine Höhendominante ist im Teilraum Nordost festzulegen, die eine Höhe von 55 m nicht unterschreiten sollen;

1.2 Verkehrserschließung

Entwicklungsbedarf hat das Mobilitätskonzept im Bereich Riebeckplatz hinsichtlich der Fuß- und Radwegebeziehungen. Das betrifft vor allem die Verbindung der einzelnen Teilräume untereinander, da die für einen Teilraum bspw. notwendigen Stellplätze in einem anderen Teilraum nachgewiesen werden müssen und hierfür eine fußläufige Verbindung benötigt wird. Es wird daher vereinbart,

- zusätzliche direkte Wegeanbindungen der einzelnen Teilräume vom zentralen Rondell aus zu schaffen;
- zusätzliche direkte Wegeanbindungen der einzelnen Teilräume untereinander über Tunnel und/oder neue Brücken und Fußgängerbereiche zu schaffen;
- eine zusätzliche Fuß- und Radwegeanbindung vom Teilraum Nordost an die Magdeburger Straße zu schaffen. Die Kosten hierfür werden durch den Käufer getragen.
- die vorgenannten Verkehrsinfrastrukturvorhaben im Rahmen des Planungswettbewerbs zu erörtern und in enger Abstimmung mit den politischen Gremien zu planen.

Für die entfallenden Warteflächen der Busse des Regionalverkehrs, die sich zurzeit auf dem bestehenden Parkplatz befinden, sind Ersatzflächen im Umfeld des ZOB zu finden. Das Vorhalten solcher Flächen innerhalb des neu zu errichteten Parkhauses ist zu prüfen und als Aufgabe im Rahmen des Planungswettbewerbs zu berücksichtigen.

Neu zu schaffende Erschließungsstraßen und –wege zu den Baukomplexen werden im Rahmen des Planungswettbewerbs erörtert und in enger Abstimmung mit den politischen Gremien geplant. Die Kosten für die Planung und Umsetzung werden durch den Vorhabenträger getragen.

1.3 Grünplanung

Im Rahmen eines Verfahrens auf der Grundlage des §13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB erfolgt oder zulässig. Die in Ergänzung zu den zu überbauenden Bereichen entstehenden Freiräume sind dennoch wichtige Bausteine innerstädtischer Umweltqualität und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen. Es wird daher vereinbart,

- den hohen Versiegelungsgrad durch angemessene Maßnahmen für ein verbessertes Stadtklima (wie begrünte Dächer und Fassaden, begrünte Etagen und Hausgärten, Baumpflanzungen auch innerhalb der Gebäude, Photovoltaikanlagen, Solarthermie) zu kompensieren;
- die Grünräume zu einander in Bezug zu stellen;
- die Aufenthaltsqualität der Grünflächen so zu gestalten, dass ein Mehrwert zur IST-Situation erreicht wird.

1.4 Umweltbelange

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass es sich beim Riebeckplatz um einen hochfrequentierten Verkehrsknoten handelt und die umliegenden Teilräume die oben genannten städtebaulichen Funktionen zu erfüllen haben, sollen nach Maßgabe des §1 Abs. 6 Nr. 7 e) und f) BauGB

- Emissionen vermieden, sachgerecht mit Abfällen und Abwasser umgegangen werden:
- erneuerbare Energien (z.B. Solarenergie) genutzt werden und sparsam und effizient mit Energie umgegangen werden.

2. Vorhabenbeschreibung

Der Investor plant im Nord-Ost-Bereich die Errichtung eines multifunktionalen Büround Dienstleistungskomplexes für 450-500 Arbeitsplätze mit einem städtebaulichen Hochpunkt von rd. 60 m baulicher Höhe. Der Abstand des Bauwerks zur Delitzscher Straße berücksichtigt die vorhandenen und nicht verlegbaren Versorgungsleitungen (Trinkwasserring). Im Norden schließt sich ein Parkhaus an, das einerseits den Ersatz für die aktuell vorhandenen öffentlichen Stellplätze nachweisen wird, andererseits auch für den Stellplatzbedarf dient, der sich aus der Neubebauung sowohl im nord-östlichen als auch im süd-östlichen Bereich ergibt. Insgesamt ist die Errichtung von ca. 450-500 Stellplätzen geplant.

Die dadurch entstehende städtebauliche Torsituation betont die Stadteingangssituation am Riebeckplatz und ist auf Grund der Gebäudehöhe weithin sichtbares Wahrzeichen." (Auszug aus Beschluss mit der Vorlagen-Nr.: VI/2018/03911)

Diese Vorgaben aus den Stadtratsbeschlüssen haben auch Eingang in die notariellen Kaufverträge gefunden und wurden als spezielle Verpflichtungen der Käuferin mit aufgenommen. Herauszuheben ist dabei insbesondere die getroffene vertragliche Vereinbarung zur Einhaltung des städtebaulichen Hochpunktes für die Bauvorhaben von rund 60 m baulicher Höhe.

Diese Beschlüsse des Stadtrates und die notariell in den Kaufverträgen vereinbarten Bedingungen werden nunmehr konterkariert durch die Beschlussfassung zur Aufstellung eines Rahmenplanes für den Riebeckplatz, nach der eine **Bebauung mit einer Gesamthöhe von ca. 80 m** festgeschrieben werden soll. Bei Zugrundelegung des Vorliegens eines Rahmenplanes mit derartigen Planungszielen wären diese beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zu dessen Aufstellung sich die Käuferin notariell verpflichtet hat, nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen, was in Widerspruch zu den bereits getroffenen notariellen Vereinbarungen steht (s.o.).

Die Käuferin hat bereits erklärt, einer Änderung des städtebaulichen Hochpunktes auf 80 m nicht zustimmen zu können (vgl. Schreiben vom 01. Oktober 2018). Grundlage des Angebots war ausdrücklich eine Gesamthöhe der geplanten Gebäude von 60 m. Eine Gebäudehöhe über 60 m bedeutet einen Wechsel von der Beton- auf Stahlbauweise, die mit einer wesentlichen Erhöhung der Baukosten und sehr hohen Brandschutzanforderungen verbunden ist. Dies führe dann zu notwendigen Mieten, die in der Stadt Halle (Saale) nicht erzielbar seien und von den potenziellen Nutzern nicht akzeptiert werden können. Darüber hinaus ist mit der Mehrgeschossfläche ein Flächenaufwuchs verbunden, für den die zukünftige Nutzung völlig unklar ist. Die Käuferin weist daher darauf hin, dass die Gesamtwirtschaftlichkeit und die Umsetzung des gesamten Vorhabens aufgrund der Beschlussfassung des Stadtrates nicht mehr gewährleistet werden kann.

Die notariellen Kaufverträge wären demnach nicht mit dem vereinbarten Inhalt vollziehbar und müssten rückabgewickelt werden. Hiermit einher würde ein Anspruch auf Schadensersatz durch die Käuferin gegen die Stadt Halle (Saale) gehen, da die Ursache der Rückabwicklung durch die Stadt Halle (Saale) gesetzt worden wäre.

Ich widerspreche daher gemäß § 65 Abs. 3 S. 2 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) dem Beschluss des Stadtrates vom 26. September 2018 zum Verkauf kommunaler Flächen am Riebeckplatz (Vorlagen-Nr.: VI/2018/04085), weil dieser nachteilig für die Stadt Halle (Saale) ist.

Darüber hinaus gefährdet die Diskrepanz in der Beschlussfassung zwischen der Zustimmung für die Grundstückskaufverträge und der Beschlussfassung eines Rahmenplanes mit hierzu abweichenden Planungsprämissen das Wohl der Stadt Halle (Saale) durch eine Beeinträchtigung des Ansehens der Stadt als verlässlicher Partner bei komplexen Investitions-

vorhaben. Sachliche Gründe für ein derartiges Verhalten sind nicht erkennbar und wurden weder im Antrag noch bei der Beratung vorgebracht.

Die Verlässlichkeit und Zuverlässigkeit der Stadt gegenüber Dritten und insbesondere gegenüber Vorhabenträgern ist erheblich beeinträchtigt, schadet dem Ansehen der Stadt Halle (Saale) in der Öffentlichkeit und gefährdet das Wohl der Stadt Halle (Saale).

Mit freundlichen Grüßen

9 :. 1 - L

Dr. Bernd Wiegand Oberbürgermeister

Anlage:

Schreiben der Käuferin vom 01. Oktober 2018

WOHN- UND GEWERBEBAU - INDUSTRIEBAU ROHBAU - SCHLÜSSELFERTIGBAU - SANIERUNG



GP Popenburg Hochbau GmbH = Postfach 2011 11 = 06012 Halle (Saale)

Stadt Halle (Saale) Herr Oberbürgermeister Dr. Bernd Wiegand Marktplatz 1 06108 Halle

thre Zeichen / thre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Telefon-Durchwahl

Fax-Durchwahl

Tag

He

0345/5113-120

-100

01.10.2018

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174 für die Teilräume Nordost und Südost am Riebeckplatz, Halle (Saale)

ANTRAG der Fraktionen zum Verkauf öffentlicher Flächen am Riebeckplatz

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

bitte gestatten Sie, dass wir uns mit vorliegendem Schreiben bezüglich des o.g. Bebauungsplanes Nr. 174 erneut an Sie wenden.

Wir haben mit großer Irritation zur Kenntnis genommen, dass der Stadtrat in seiner Sitzung am 26.09.2018 ohne vorherige Vorstellung in den Ausschüssen einen Beschluss gefasst hat, der die Grundlagen unserer vertraglichen Vereinbarungen zum Erwerb der Flächen maßgeblich verändert.

Es heißt darin:

- Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat zum nächstmöglichen Zeitpunkt, spätestens jedoch bis zur Sitzung des Ausschusses für Planungsangelegenheiten am 06. November 2018 einen Rahmenplan / Masterplan Riebeckplatz auf Grundlage des Leitbildes Riebeckplatz (VI/2014/00187) zur Beschlussfassung vorzulegen.
- Von einem weiteren Verkauf kommunaler Flächen im Entwicklungsbereich Riebeckplatz sowie von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist bis zur Vorlage und Beschlussfassung des Rahmenplanes / Masterplanes Riebeckplatz abzusehen.
- 3. Auf der Grundlage des Leitbildes Riebeckplatz berücksichtigt der Rahmenplan / Masterplan Riebeckplatz, wie die folgenden Planungsprämissen in Bezug auf die einzelnen Baufelder baulich umgesetzt werden können:
 - a. Die im Leitbild Riebeckplatz festgelegten Höhendominanten an den vorgesehenen Standorten werden beibehalten. <u>Die Bebauung wird mit ca. 25 Geschossen und einer Gesamthöhe von ca. 80 Metern erfolgen</u>.



Seite 2

Wir sehen den vorgenannten Beschluss in einem krassen Widerspruch zu den abgeschlossenen vertraglichen Vereinbarungen und dem Stadtratsbeschluss vom 27.06.2018 (VI/2018/04213 und VI/2018/04214) , welche uns zu einer Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und einer Festsetzung bis Ende 2019 verpflichten. Hierzu verweisen wir auf unser Schreiben vom 19.08.2018, in welchem wir diese Problematik und die zeitlichen Auswirkungen bereits ausführlich erörtert haben.

Wesentlich bedenklicher finden wir jedoch, dass entgegen unserer vertraglichen Vereinbarung die Höhendominanten nun mit 80 m ausgebildet werden sollen.

Die Grundlage unseres Angebotes für den Erwerb, welches wir im Planungsausschuss zweimal vorgestellt haben und welches Grundlage für die Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge war und ist, geht von einer maximalen Höhe von 60 m aus. Dies hat wesentliche technische Gründe und ist nicht zufällig gewählt:

Ab einer Höhe von 60 m kann nur noch mit veränderten Methoden gebaut werden, die über das Maß des in Halle (Saale) üblichen hinausgehen. Dies betrifft u.a. die Krantechnik, Betonpump- und Schalungstechnik, Sicherungsmaßnahmen und Einbaumethoden. Darüber hinaus erreichen die Bauteile aus statischen Gründen Dimensionen, die zu einer Reduktion der Nutzflächen führen und ab einem gewissen Punkt so nicht mehr ausgeführt werden können. Dies bedeutet dann einen Wechsel von Beton- auf Stahlbauweise, die wiederum erheblich teurer in der Ausführung ist und sehr hohe Brandschutzanforderungen nach sich zieht. Dies führt dann zu notwendigen Mieten, die in Halle (Saale) nicht erzielbar sind und von den potentiellen Nutzern nicht akzeptiert werden können.

Des Weiteren haben wir die Baukörper in unserem Angebot so gewählt, dass die zu den Flächenanforderungen der geplanten Nutzungen passen. Eine Erhöhung um 10 Stockwerke führt zu einer Mehrgeschossfläche allein auf dem Südostquadranten von ca. 6.800 m². Dies entspricht der Fläche des Hotelneubaus auf der Nordostseite (NOVUM NIU). In Summe sollen damit 13.600 m² mehr Geschossfläche errichtet werden, was einer Erhöhung von 60% gegenüber unserer Angebotsplanung, welche im Kaufvertrag verankert ist, entspricht. Die Nutzung hierfür ist derzeit völlig unklar.

Wir müssen darauf hinweisen, sollten die vorbenannten Umstände Bestand haben, die Gesamtwirtschaftlichkeit und Umsetzung der Quadranten Süd-Ost und Nord-Ost nicht mehr in Aussicht gestellt werden kann. Damit wären zudem alle bislang getätigten Aufwendungen unsererseits vergeblich gewesen und die Entwicklung des Riebeckplatzes auf eine unbestimmte Zukunft vertagt.

Wir hoffen sehr, dass die Stadträte diese Entscheidung grundsätzlich überdenken.

Mit freundlichen Grüßen

GP Papenburg Hochbau GmbH

Projektentwicklung

Frank Heinzel Geschäftsführer

Leiter Vertrieb