



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/02818**
Datum: 24.06.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB 80

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	13.07.2021	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung	20.07.2021	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	21.07.2021	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Beschluss zur Umsetzung des Investitionsprojektes „Entwicklung des RAW-Geländes,, im Rahmen des Investitionsgesetzes Kohleregionen (InvKG)**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Das Vorhaben „Entwicklung des ehemaligen RAW-Geländes“ wird im Rahmen des Investitionsgesetzes Kohleregionen in der Stadt Halle (Saale) umgesetzt.
2. Die Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet Halle-Saalkreis mbH & Co.KG soll dieses Projektes umsetzen.

Dr. Bernd Wiegand
Oberbürgermeister

Begründung:

1. Ausgangslage

Das ehemalige Reichsbahnausbesserungswerk (RAW) Halle wurde in den 1860er Jahren erbaut und bis Anfang der 1990er Jahre industriell genutzt. Seitdem steht das Areal leer. Das Gelände befindet sich in direkter Nähe zum Hauptbahnhof, zum zentralen Knotenpunkt Riebeckplatz und zur Altstadt der Stadt Halle (Saale). Die Gesamtfläche des Reichsbahnausbesserungswerkes (RAW) beläuft sich auf 19,4 Hektar, zzgl. des peripheren Sportplatz mit 5,1 Hektar, der allerdings aktuell nicht nutzbar ist. Es ist die letzte Brachfläche dieser Größenordnung in der halleschen Innenstadt.

Auf dem Gelände befinden sich rund 30.000 Quadratmeter Reparaturhallen. Der Gebäudebestand ist ungenutzt und steht größtenteils unter Denkmalschutz. Die gesamten Flächen des RAW-Areals sind im Flächennutzungsplan aktuell als Bahnflächen gewidmet. Das Gebiet ist komplett von Gleisanlagen umschlossen. Lediglich im Norden über die Karl-von-Thielen Straße besteht über einen Bahnübergang eine Zufahrt für Kfz.

Insgesamt gibt es drei verschiedene Eigentümer auf dem RAW-Gelände, die über jeweils unterschiedliche Flächenanteile verfügen: Das Bundeseisenbahnvermögen (9,6 ha), die Deutsche Bahn AG (6,7 Hektar) sowie eine private Erbgemeinschaft (2,9 ha). Für die drei Teilbereiche liegen grundsätzliche Verkaufsabsichtserklärungen vor.

Aufgrund der ursprünglichen gewerblich-industriellen Nutzung und der vorliegenden Altuntersuchungen gilt das Areal als altlastenrelevanter Standort. Seit September 2009 wird ein Tri-Schaden im Grundwasser saniert. Eine zuverlässige Beurteilung der Gesamtsituation ist allerdings nicht möglich, da aktuell kein qualifiziertes Altlastengutachten für den Standort vorliegt.

Trotz der schwierigen Ausgangssituation besteht aufgrund der Größe, der Lage sowie der Anbindung ein erhebliches Entwicklungspotenzial für das RAW-Areal. In den vergangenen Jahren hat sich der Hauptbahnhof in Halle (Saale) zu einem der wichtigsten ICE-Knotenpunkte Deutschlands mit direkten Verbindungen nach Berlin, Frankfurt und München entwickelt.

Um die wirtschaftlichen Potenziale nutzen zu können, will die Stadt Halle (Saale) das ehemalige RAW-Gelände revitalisieren und als neues innerstädtisches Stadtquartier entwickeln. Dies umfasst insbesondere die umfangreiche Sanierung bzw. Dekontamination des Geländes, der Rückbau ruinöser Gebäude, die Herrichtung der denkmalgeschützten Werkshallen sowie die verkehrliche und mediale Erschließung des Areals. Ziel ist es, Möglichkeiten der Folgenutzung zu eröffnen und zusätzliche private, gewerbliche Investitionen auf dem Areal zu ermöglichen. Eine Komplettentwicklung des Areals durch die Stadt, inkl. Hochbaumaßnahmen ist nicht vorgesehen.

Die Stadt Halle (Saale) geht davon aus, dass aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der direkten Anbindung des Areals an die ICE-Sprinterstrecken 1.000 bis 1.500 Arbeitsplätze entstehen könnten. Weiterhin würden auf dem Gelände neue, innerstädtische Ansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe entstehen, die in dieser Form innerhalb des Stadtgebietes nicht mehr vorhanden wären. Durch die umfassende Altlastensanierung wird eine künftige Umweltgefährdung von dem Gelände ausgeschlossen.

Das Projekt RAW ist daher eines von sechs Investitionsvorhaben der Region Halle/Saalekreis, die im Rahmen des Strukturwandels Kohleausstieg prioritär umgesetzt werden sollen.

Die Region ist als Teil des Mitteldeutschen Reviers in besonderem Maße vom Kohleausstieg und dem damit verbundenen wirtschaftlichen Strukturwandel betroffen. Um negative Folgewirkungen zu minimieren und neue Perspektiven für Wachstum und Beschäftigung in den Kohleregionen zu entwickeln hat der Bund im Sommer 2020 das Strukturstärkungsgesetz auf den Weg gebracht, was Fördermittelzusagen in Höhe von insgesamt 40 Milliarden Euro für Investitionsprojekte vorsieht.

26 Mrd. Euro davon wird der Bund für eigene Projekte in den Kohleregionen aufwenden. 14 Mrd. Euro erhalten die betroffenen Bundesländer, die sie für besonders bedeutsame kommunale Investitionen aufwenden können. Die Mittel stehen vor allem für Projekte zur Verfügung, durch die neue, zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und die Wirtschaftsstruktur diversifiziert wird. Insgesamt kann das Mitteldeutsche Revier bis zum Jahr 2038 insgesamt 2,8 Mrd. Euro an kommunalen Kohle-Strukturhilfen in Anspruch nehmen, wovon 60 Prozent (rund 1,6 Mrd. Euro) in den sachsen-anhaltischen Teil des Mitteldeutschen Reviers fließen.

Das Vorhaben „Entwicklung des RAW-Geländes“ wurde von der Landesregierung geprüft und grundsätzlich als prioritär und förderwürdig bestätigt. Auch der Stadtrat hat im November 2020 das Projekt in seinem „*Grundsatzbeschluss zur Umsetzung der prioritären Investitionsvorhaben in der Stadt Halle im Rahmen des Strukturwandelprozess*“ bestätigt (siehe VII/2020/01894).

Das Vorhaben ist das bedeutendste kommunale Entwicklungsprojekt seit der Umnutzung des alten Kasernenareals in Heide-Süd. Die Stadt hat die Entwicklungsgesellschaft beauftragt, als kommunale Wirtschaftsförderungs- und Projektentwicklungsgesellschaft und aufgrund der Vorerfahrungen bei der Entwicklung des Star Park I die federführende Rolle bei der Entwicklung des RAW-Areals zu übernehmen.

Die Gesellschaft ist im Rahmen des Investitionsgesetzes Kohleregionen als Träger öffentlicher Aufgaben antragsfähig.

2. Ziel des Vorhabens

Für das Areal wird eine vielfältige und nachhaltige Nutzungsstruktur angestrebt. Der Schwerpunkt der künftigen Nutzung liegt auf der Entwicklung des Areals als Ort zum Arbeiten, Forschen, Gründen und Wohnen. Entstehen soll ein Stadtquartier: Halle neuer Osten.

Dabei ist der geplante Nutzungskern die Schaffung der räumlichen und technischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines IT-Campus auf dem Areal. Dazu sollen Flächen für die Gründung von innovativen Start-Up-Firmen geschaffen werden, insbesondere aus den Bereichen IT-Sicherheit, Kommunikation und E-Business. Der vorgesehene „IT-Inkubator“ soll als hochattraktives Arbeitsumfeld für junge, technologieorientierte Unternehmen mit kompletten Kommunikationsinfrastrukturen, modernster Hard- und Softwareausstattung sowie spezifischen Dienstleistungen etabliert werden.

Dabei ist auch die Verbindung mit universitären und außeruniversitären Forschungsinstituten vorgesehen. Geplant ist, das Informatikinstitut der Universität Halle sowie eine Außenstelle eines Fraunhofer Instituts auf dem Gelände zu errichten, welche über moderne Forschungs- und Laboreinrichtungen verfügen und die grundlagen- bzw. anwendungsorientierte Forschungsaktivitäten im Bereich Digitalisierung bündeln. Beide Institutionen sollen gemeinsam mit einer thematisch ähnlich gelagerten Bundesinstitution als Ankermieter des RAW-Areals eine „Sogwirkung“ für weitere IT-Unternehmensansiedlungen entfalten.

Auf der ehemaligen Industriefläche sollen daneben in der bestehenden Hallenstruktur Flächen für die Ansiedlung von Gastronomie, Seminarräumen und mittelständischem, handwerklichem nicht-störendem Gewerbe geschaffen werden.

Die steigenden Fahrgastzahlen durch die verbesserte Anbindung an das ICE- und S-Bahnnetz sorgen für eine erhöhte Nachfrage nach solchen Flächen in unmittelbarer Bahnhofsnähe.

Um das Areal weiter zu beleben, soll bei der Entwicklung auch die Option offengehalten werden, einen kleinen Teil der Fläche zur Schaffung von innerstädtischem Wohnen zu nutzen.

In Halle besteht eine hohe Nachfrage nach attraktivem Wohnraum in zentraler Lage und guten verkehrlichen Anbindungen. Daher ist geplant, auf der lärmgeschützten Seite des Areals ein Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern zu bauen.

Die Projektentwicklung der Entwicklungsgesellschaft beschränkt sich dabei auf die grundlegende Vorbereitung des Areals bis zur Baureifmachung. Dazu gehört die Altlastensanierung, die Verkehrserschließung und die Versorgung des Areals mit Medien. Ziel ist es, die baulichen Voraussetzungen für private Folgeinvestitionen gemäß der Nutzungskonzeption zu schaffen. Eine Entwicklung von Anfang bis zum Ende der Hochbaumaßnahmen ist nicht vorgesehen.

Aufgrund der Größe und Lage besitzt das Areal Flächenpotenziale für Unternehmensansiedlungen, die in dieser Form innerhalb des Stadtgebiets nicht mehr realisierbar wären. Die Stadt Halle (Saale) geht davon aus, dass auf dem RAW Gelände 1.000 bis 1.500 Arbeitsplätze entstehen könnten.

3. Maßnahmen

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, muss das ehemalige Industriegelände umfassend saniert und hergerichtet werden. Dazu gehört u.a. der Erwerb der Flächen, die sich derzeit noch größtenteils im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens befinden sowie die Schaffung der planerischen und förderrechtlichen Voraussetzungen. Weiterhin muss das Areal umfassend von Altlasten befreit werden.

Zur Strukturierung des Vorhabens wurde ein Zeit- und Arbeitsplan erstellt, der sich wie folgt darstellt:

Grundstückserwerb

Für die drei Teilbereiche sind die Verhandlungen und nächsten Schritte vorbesprochen.

Durch Eigentümerrecherche konnte als eingetragener Eigentümer im Grundbuch eine Kommanditgesellschaft - eine private Eigentümergemeinschaft - ausfindig gemacht werden, seitens derer auf Nachfrage durch die EVG eine grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf mitgeteilt wurde. Aktuell werden gemeinsam die Möglichkeiten für die Übertragung der Teilfläche an die Stadt erörtert. Auch die DB und das Bundeseisenbahnvermögen haben für ihre Grundstücke eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft bestätigt.

Der Grunderwerb ist im Rahmen des Strukturwandels zu 90 Prozent förderfähig.

Altlasten

Ziel ist eine Erstbewertung der Altlastensituation samt einer nutzungsbezogenen Sanierungsstrategie. Zunächst soll eine Bestandsaufnahme der vorliegenden Unterlagen in Hinblick auf eine mögliche Gefährdung für Mensch, Boden und Grundwasser erfolgen. Darauf basierend sind dann ergänzende Untersuchungen zur Schließung der grundlegenden Kenntnisdefizite für die Bewertung des Gefährdungspotentials zu konzipieren und kurzfristig umzusetzen. Weiterhin soll die Schadstoffsituation in den Gebäuden und in der Bausubstanz im Rahmen einer Begehung und stichpunktartigen Beprobung ermittelt werden.

Umfangreiche Bausubstanzuntersuchungen sind zunächst nicht vorgesehen. Auf Basis der Erfassung soll der Kostenaufwand für den Rückbau, die Entsorgung einschließlich der Beseitigung von Gebäudeschadstoffen abgeschätzt werden.

Am Ende soll eine erste Gesamtkostenschätzung für die Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung sowie für den Gebäuderückbau einschließlich der anfallenden Entsorgungskosten abgegeben werden, die die geplante Folgenutzung des Geländes zu Grunde legt. Zudem soll eine allgemeine Einschätzung des Baugrundes auch unter Berücksichtigung der Altfundamente vorgenommen werden.

Verkehrliche und mediale Erschließung

Aktuell laufen mit dem Geschäftsbereich „Stadtentwicklung und Umwelt“ die Abstimmungen zur verkehrlichen Erschließung. Im Ergebnis einer ersten internen Variantenuntersuchung wird eine neue Anbindung für eine zentrale Erschließungsstraße an die B 6 als Vorzugsvariante favorisiert. Damit bestehen über die Europachaussee günstige Fahrbeziehungen in alle Richtungen zu den Autobahnen. Die Nordanbindung (Delitzscher Straße) bleibt als Havariezufahrt im Regelfall dem Umweltverbund vorbehalten. Neben einer Straßenbahnanbindung wird für den Fuß- bzw. Radverkehr eine Anbindung an den Hauptbahnhof sowie eine direkte Verbindung zur südlichen Innenstadt geplant. Auch die Schaffung flexibler und digitaler Parkraumlösungen, Car- und Bike Sharing Angebote sowie E-Mobilitätsinfrastrukturen, inkl. Ladestationen sind integrale Bestandteile des RAW-Mobilitätsplanungskonzepts.

Auf Grundlage der groben Nutzungskonzeption für das RAW-Areal wurden bereits verschiedene Lösungsansätze zur Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie die Versorgung mit Strom und Wärme sondiert. Aktuell laufen Gespräche mit Netz Halle und der HWS, um eine möglichst bedarfsgerechte, nachhaltige und wirtschaftliche Erschließungsvariante für das Areal zu identifizieren.

Denkmalschutz

Das Reichsbahnausbesserungswerk ist als Baudenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt im Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt erfasst. Grundsätzlich steht damit die gesamte innere und äußere Substanz unter Denkmalschutz, wobei den einzelnen baulichen und technischen Anlagen jedoch unterschiedlicher Zeugniswert zukommt.

Um Spielräume für Umbau- und Ergänzungsmaßnahmen definieren zu können, bedarf es daher zunächst einer fachlich-fundierten bauhistorischen Grundlagenermittlung für die Gebäude und Ausstattungsmerkmale. Das Gutachten dient als Basis um gemeinsam mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden die genauen denkmalpflegerischen Erhaltungsanforderungen ableiten zu können.

Planerische Voraussetzungen

Alle Vorarbeiten, inkl. Fördermitteleinwerbung, Ausschreibungsverfahren, Planungsleistungen und Gremienabstimmung sollen bis spätestens Anfang 2025 abgeschlossen werden. Im Wesentlichen umfasst dies folgende Punkte

Vorklärung und Beauftragung wichtiger Gutachten 2022 (Denkmal, Vermessung, Altlasten)	III. Quartal 2021 bis II. Quartal 2022
Ausschreibung Planungsleistungen 2022	II. Quartal 2022 bis III. Quartal 2022
Erstellung Z-Bau Unterlagen und Einreichung IB und BLSA	III. Quartal 2022 bis III. Quartal 2023

2023	
Bauleitplanverfahren bis rechtskräftiger B-Plan 2024	II. Quartal 2022 bis II. Quartal 2024
Genehmigungsplanung und Baugenehmigung für Bauabschnitte	I. bis III. Quartal 2024
Baubeginn	I. Quartal 2025

4. Finanzierung

Das Projekt wird durch die Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet Halle-Saalkreis durchgeführt werden. Sie wird die Fördermittel beantragen und das Gebiet auf eigene Rechnung entwickeln. Planung- und Bau sowie der Grunderwerb werden mit 90 Prozent gefördert. Der Eigenanteil von 10 Prozent wird durch die Gesellschaft über öffentliche Banken finanziert. Grundsätzliche Finanzierungszusagen dazu liegen vor. Die Refinanzierung der Eigenmittel sowie der notwendigen Zwischenfinanzierung wegen des nachgelagerten Fördermittelzulaufs wird über die späteren Flächenverkäufe innerhalb von 10 Jahren erfolgen. Die notwendigen Eigenmittelanteile sind im fortgeschriebenen Wirtschaftsplan der Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet Halle-Saalkreis abgebildet.

Aktuell wird mit Gesamtprojektentwicklungskosten von 180 Millionen Euro kalkuliert. Diese basieren zunächst auf einer Grobkostenschätzung und müssen im weiteren Entwicklungsprozess planerisch untersetzt werden.

Die notwendigen Personalkapazitäten für die Umsetzung des Projektes bei der Entwicklungsgesellschaft werden ebenfalls durch Fördermittel refinanziert. Seit dem 16.12.2020 liegt ein Fördermittelbescheid aus dem STARK-Programm für Personalstellen, Sachkosten und notwendige externe Leistungen in Höhe von 2,6 Millionen Euro bis zum Jahr 2024 vor. Eine Verlängerung ist möglich und wird angestrebt. Die notwendigen Eigenmittelanteile sind in die Finanzierung eingeplant und werden ebenfalls über die späteren Flächenverkäufe realisiert.

Der Haushalt der Stadt Halle (Saale) wird damit durch die Entwicklung des RAW-Geländes nicht belastet.