



Antrag

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2009/08487**
Datum: 23.03.2010
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: Fraktion MitBÜRGER für
Halle - NEUES FORUM

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	16.12.2009	öffentlich Entscheidung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	19.01.2010	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.03.2010	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Antrag der Fraktion MitBÜRGER für Halle - NEUES FORUM auf
Ausschreibung zum Verkauf der zwei Hochhäuser auf dem Riebeckplatz**

Beschlussvorschlag:

1. Die Oberbürgermeisterin der Stadt Halle (Saale) wird beauftragt – als Gesellschaftervertreterin in der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) – die Geschäftsführung der HWG anzuweisen, ein Ausschreibungsverfahren zum Verkauf der Hochhäuser auf dem Riebeckplatz durchzuführen.
2. Im Ausschreibungsverfahren ist der Erhalt der beiden Hochhäuser zu sichern.
3. **Der Vollzug des geplanten Abrisses der Riebeck-Hochhäuser ist bis zum Vorliegen des Ergebnisses der Ausschreibung zum Verkauf der Hochhäuser auszusetzen.**

gez. Tom Wolter
Fraktionsvorsitzender

Begründung:

Die beiden Riebeckplatzhochhäuser prägen als städtebauliche Dominanten, in Form von Twintowers und damit als symbolische Torsituation, selbstbewusst das großstädtische Erscheinungsbild dieses Platzes. Der Riebeckplatz, direkt zwischen Hauptbahnhof und historischer Altstadt gelegen, ist mit den Hochhausdominanten das bedeutendste Eingangstor zur Stadt. Gleichmaßen sind sie ein architektonischer Hinweis auf die in den letzten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts entstandenen neuen Stadtteile der alten Salzstadt an der Saale. Die Hochhäuser wirken auch als weithin sichtbares Zeichen für die Stadt, können sie doch weit vor der Stadt auf mindestens vier Bundesstraßen, zwei Autobahnen und von Reisenden, die mit der Bahn nach Halle kommen, wahrgenommen werden. Für eine dauerhafte Funktion des mit ca. 60 Mio. € neugestalteten Riebeckplatzes mit seinen vorhandenen und geplanten gewerblichen Einrichtungen wären die bewohnten Hochhäuser mit ungefähr 800 bis 900 Bewohnern ein nicht zu unterschätzendes Käuferpotential.

Ziel der Ausschreibung soll sein:

1. Erhalt und Sanierung der Hochhäuser
2. aufwertende Umfeldgestaltung am Riebeckplatz
3. Vermarktung der Mietflächen und damit Belebung des Gebietes an und um den Riebeckplatz
4. durch den Verkaufserlös einen weiteren Beitrag der HWG zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Halle zu ermöglichen

Eine Sanierung der Hochhäuser durch private Investoren ist aus folgenden Gründen einem Abriss vorzuziehen, für den auch noch Steuergelder in Anspruch genommen werden sollen:

- o Die beiden Türme sind als „Zwillinge“ einmalig und bilden die städtebauliche Spannung und Orientierung mit ihrer Höhendominanz.
- o Mit dem fertig gestellten modernen Verkehrsknoten bildet die jetzt vorhandene Bebauung das Rückgrat des Riebeckplatzes, dabei sind die Türme weithin sichtbare und stadtbildprägende Bauwerke.
- o Durch den eventuellen Abriss wird der Platz gesichtslos und nimmt der Stadt im Eingangsbereich / Hauptbahnhof den Großstadtcharakter.
- o Für den Standort obere Leipziger Straße, Charlottenviertel und Riebeckplatz würde sich eine weitere Verödung bemerkbar machen, da sich zukünftig ca. 800 bis 900 Einwohner nicht einmieten könnten.
- o Die bisher ausgewiesenen Kosten, die im Rahmen des Architektenwettbewerbes umfassend untersucht wurden, sind laut Aussagen der HWG mbH zu hoch und damit nicht finanzierbar. Deshalb müssten weiter Möglichkeiten der Finanzierung untersucht und erschlossen werden.
- o Der in der Diskussion befindliche Neubau eines Hochhauses würde die städtebauliche Wirkung der Torsituation (Zwillinge) nicht ersetzen und erscheint von der Realisierbarkeit her zu den entsprechenden ausgewiesenen Kosten nicht möglich.

Seit dem Jahr 2002 gab es mehrere Kaufangebote für die Hochhäuser auf dem Riebeckplatz. Die HWG ist nach eigenen Angaben nicht in Verkaufsverhandlungen eingestiegen, da sie selbst in der Sanierung der Hochhäuser und einer anschließenden Vermarktung keine Rentabilität sieht.

Einmal kann sich eine Investition von mehr als 13 Mio. € pro Hochhaus nicht nach bereits 10 Jahren amortisieren, so wie es die HWG mbH vorsieht, und zum Zweiten ist bis heute der Nachweis ausgeblieben wie viel Fördermittel aus den einzelnen Fördermittelpogrammen, wie z.B. „Soziale Stadt“, „Stadtumbau Ost“ und „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“, hätten für die Sanierung, der im Sanierungsgebiet liegenden Hochhäuser, eingeworben werden können.

Entschärfung des Kostenfaktors Brandschutz

Auch kann aktuell das Argument der erhöhten Auflagen für Brandschutz – und somit eine Kostensteigerung der Sanierung – entkräftet werden. Denn nach einer baufachlichen Beurteilung (siehe Anlage 1) der Situation zu Treppenträumen als Rettungswegen kann festgestellt werden, dass in den Hochhäusern am Riebeckplatz je ein Sicherheitstreppenraum mit offenem Gang gemäß den Anforderungen Bauordnung LSA (BauO LSA), § 32 Abs. (2), Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung LSA (VV BauO LSA) Punkt 37.4.3.1. und der Richtlinie über den Bau und Betrieb von Hochhäusern (HochhR) , Punkt 8 vorhanden ist.

Des Weiteren sind gemäß den oben genannten Vorschriften und Richtlinien die Längen der Rettungswege unter 35m, die Rettungswege sind zweiseitig orientiert, führen zu zwei Ausgängen und zu einem gemeinsamen offenen Gang.

Nach den vorgenannten Bedingungen und einer Gebäudehöhe unter der 60m Grenze, nach der Sanierung, ist der Bau eines zweiten Treppenraumes nicht erforderlich und kann damit nicht verteuender Kostenfaktor erhalten.

Fassaden der Hochhäuser am Riebeckplatz als Solar-Kraftwerke

Darüber hinaus ergaben Recherchen, dass das Erneuerbare Energiegesetz (EEG) aus dem Jahr 2000 für regenerativen Strom einen Rechtsanspruch auf den Anschluss an das öffentliche Stromnetz und eine entsprechende Vergütung beinhaltet.

Energetisch aktive Fassaden haben aus verschiedenen Gründen eine vielversprechende Zukunft. Zum einen können Photovoltaikmodule in marktgängigen Fassadenkonstruktionen eingebaut werden und herkömmliche Fassadenelemente substituieren. Zum anderen bestehen für den Architekten mit Hilfe von verschiedenfarbigen Dünnschichtmodulen eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten, mit dem Ergebnis auch noch Elektroenergie zu gewinnen.

Das Institut für Baukonstruktion an der TU Dresden hat zusammen mit Bauverfahrenstechnikern und Solarforschern eine vorgehängte hinterlüftete Fassade mit Photovoltaikmodulen zu einem anwendungsreifen Bauprodukt für Fassaden entwickelt. Letztendlich wurden bei den bereits jetzt üblichen vorgehängten Fassaden die gebräuchlichen Bekleidungsplatten durch Photovoltaikmodule ersetzt. Mit einem solchen Fassadenaufbau im Rahmen der Sanierung lässt sich ein hohes Energieeinsparungs- und Stromgewinnungspotential kombinieren. Nach erster fachkundlicher Recherche können pro Hochhaus im Jahresmittel 120.000 kWh Elektroenergie erzeugt werden. Über die Einspeisevergütung errechnet sich pro Hochhaus und Jahr eine finanzielle Einnahme in Höhe von 63.000 Euro.

Ein besonderer Anreiz besteht darin, dass nach den Förderleitlinien der Deutschen Bundesstiftung Umwelt im Förderbereich 3 „Architektur und Bauwesen“ Maßnahmen zur Verbreitung technischer und planerischer Innovationen, insbesondere die Umsetzung in die Baupraxis durch Wissenstransfer förderfähig sind. Angemerkt sei noch an dieser Stelle, dass in absehbarer Zeit Photovoltaikmodule hergestellt werden können die einen ca. 50%tigen höheren Wirkungsgrad ausweisen als die z. Z. hergestellten Photovoltaikmodule.