



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03154**
Datum: 02.05.2005
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: Dr. Merk, Elisabeth

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	25.06.2003	öffentlich Entscheidung
Beigeordnetenkonferenz	19.03.2003	öffentlich Vorberatung
_Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	20.05.2003	öffentlich Vorberatung
_Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Beschäftigung und Liegenschaften	08.01.2004	öffentlich Vorberatung
_Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	19.08.2003	öffentlich Vorberatung
_Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Beschäftigung und Liegenschaften	20.05.2003	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	21.05.2003	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.05.2003	öffentlich Entscheidung
_Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Beschäftigung und Liegenschaften	08.01.2004	öffentlich Vorberatung
_Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	12.08.2003	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	20.08.2003	öffentlich Vorberatung

_Kulturausschuss	13.08.2003	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.08.2003	öffentlich Entscheidung

Betreff: Änderung der Entwicklungsziele der Entwicklungssatzung Halle, Heide-Süd

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt der vorgesehenen Änderung der Entwicklungsziele für die Gebäude 228 und 234 der Entwicklungssatzung Heide-Süd, **sowie der damit erforderlichen zeitnahen Einbeziehung des Gestaltungsbeirates für die Neubauplanung zu.**
2. Die Verwaltung wird beauftragt, sich intensiv um die Vermarktung der verbleibenden Gebäude der ehemaligen Landesheilanstalt zu bemühen. Ziel ist es, die verbleibenden Gebäude bis zum 30.06.2005 einer neuen Nutzung zuzuführen.
3. Sollte bis zu diesem Zeitpunkt unter Berücksichtigung des zulässigen Nutzungsspektrums des WIP keine Vermarktung erfolgt sein, wird der Änderung der Entwicklungsziele für die verbleibenden Gebäude 226, 227, 233 und 235, die durch ihren Bauzustand und ihr desolates äußeres Erscheinungsbild einen städtebaulichen Missstand darstellen und damit die Entwicklung benachbarter Flächen behindern, zugestimmt.
4. **Die Entwicklungsziele der Entwicklungssatzung Halle, Heide-Süd werden über die bisherige Beschränkung auf Forschungs- und Technologieunternehmen hinaus um forschungs begleitende und forschungsunterstützende Nutzungen z.B. zur Infrastruktur des WIP beitragen erweitert.**

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

1. Ausgangssituation:

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Tagung vom 12.04.1995 die "Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Halle, Heide-Süd (Entwicklungssatzung)" beschlossen. Nach Genehmigung der Satzung durch das Regierungspräsidium vom 03.08.1995 und Annahme dieser Genehmigungserklärung durch den Stadtrat in der Sitzung vom 11.10.1995 trat die Entwicklungssatzung mit der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 03.11.95 rechtsverbindlich in Kraft.

2. Entwicklungsziel:

Die Entwicklungsziele, bezogen auf die bauliche Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme, sind in der Begründung der Entwicklungssatzung folgendermaßen definiert:
"Die wesentlichen Elemente der Erschließung und Bebauung, die die Charakteristik des Ortes bestimmen, sind zu erhalten und in ein Gesamtentwicklungskonzept harmonisch zu integrieren. ..." Bezüglich der Entwicklung des WIP sind ..."die ehemalige Provinzial-Irrenanstalt (Landesheilanstalt) und ... unter Denkmalschutz stehende Altbauten als bauliche Vorgaben zu berücksichtigen. ..." Die erhaltenswerte Bausubstanz ist zu diesem Zweck zu sichern.

3. Anlass für die Änderung des Entwicklungsziels:

Mit der Entwicklung des Wissenschafts- und Innovationsparks (WIP) Heide-Süd verfolgt die Stadt Halle (Saale) das Ziel, Unternehmen mit zukunfts- und technologieorientierten Wirtschaftsbereichen optimale Standortbedingungen anzubieten. Die Entwicklung vollzog sich bislang mit einer Ausnahme nur über Investitionen auf den Neubauplächen. Die seit 1996 laufenden intensiven Vermarktungsbemühungen von Grundstücken mit Altbausubstanz sind hingegen nur in wenigen Fällen erfolgreich. Als Grund hierfür wird die Diskrepanz zwischen den Vorgaben zur Erhaltung der Altbausubstanz und dem stark eingegrenzten Nutzungsspektrum ansiedlungsfähiger Unternehmen für einen Wissenschafts- und Innovationspark angesehen. Aus diesem Grund wird die Änderung des oben aufgeführten Entwicklungsziels ausschließlich für den Bereich des WIP vorgeschlagen.

Mit Hilfe des Beschlusses zur Änderung der Entwicklungsziele der Entwicklungssatzung Heide-Süd sollen die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des WIP verbessert werden.

4. geändertes Entwicklungsziel

Die wesentlichen Elemente der Erschließung und Bebauung, die die Charakteristik des Ortes bestimmen, sollen erhalten und in ein Gesamtentwicklungskonzept harmonisch integriert werden. Ausgenommen hiervon sind die Gebäude 228 und 234 im Bereich des Ensembles der ehemaligen Landesheilanstalt, deren Flächen nach Rückbau u.a. als Bauplächen für die Errichtung des Neubaus eines Forschungsverfügungsgebäudes der TGZ GmbH (TGZ III) dienen sollen. Neubauten sind hier in einer Art zu errichten, die der architektonischen und städtebaulichen Qualität des historischen Gesamtensembles Rechnung trägt.

5. Begründung:

Die seit dem Jahr 1999 mit Hilfe der EU- und Landesförderinitiative KONVER komplett hergestellten Erschließungsanlagen sowie die renaturierten öffentlichen Freizeitanlagen schaffen ideale Ansiedlungsbedingungen im WIP. Zur weiteren Erhöhung der Attraktivität des Wissenschafts- und Innovationsparks sind ausschließlich für die o.g. Nutzergruppen die Grundstückspreise in erheblichem Maße subventioniert. Ein weiteres entscheidendes Kriterium des WIP-Konzeptes ist die unmittelbare räumliche Nähe der zu entwickelnden WIP-Flächen in Heide-Süd zu den bereits bestehenden wissenschaftlichen Einrichtungen von TGZ/Bio-Zentrum, Max-Planck-Gesellschaft, Fraunhofer-Institut sowie der Martin-Luther-Universität.

Die TGZ GmbH Halle ist Bauherr für den geplanten Neubau des TGZ III Forschungsverfügungsgebäudes. Der Fördermittelbescheid des Landesförderinstituts für die Umsetzung des Bauvorhabens liegt vor. Der vom Bauherrn aus logistischen, technologischen und wirtschaftlichen Gründen geforderte Standort Landesheilanstalt für den Neubau des TGZ III kollidiert mit den aktuellen Entwicklungszielen der Entwicklungssatzung Heide-Süd. Zur Herstellung der entwicklungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des für die Stadt Halle bedeutenden Bauvorhabens hat die Verwaltung nach Abwägung aller Möglichkeiten der Integration des TGZ III-Neubaus in die alte Bausubstanz den Beschlussvorschlag zur Änderung der Entwicklungsziele für das Kernstück der ehemaligen Landesheilanstalt vorbereitet. Den Aspekten des schlechten Bauzustands, des sich daraus entwickelnden Negativimages und der Wirtschaftlichkeit stehen denkmalpflegerische, architektonische und städtebauliche Aspekte für den Erhalt des Ensembles gegenüber. Nach eingehender Abwägung aller Belange soll folgender Vorschlag umgesetzt werden.

- Der Neubau des TGZ III erfolgt auf den Flächen der Gebäude 228 und 234 der ehemaligen Landesheilanstalt in einer dem historischen Ensemble angemessenen hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität. Die TGZ GmbH wird einen Förderantrag für den Abriss beim Landesförderinstitut stellen.
- Parallel dazu werden für die verbleibenden Gebäude der ehemaligen Landesheilanstalt die Vermarktungsbemühungen mit Unterstützung der TGZ GmbH und aller interessierter Partner intensiv fortgesetzt. Ziel ist es, für die verbleibenden Gebäude bis zum 30.06.2005 eine Nachnutzung zu finden.
- Liegt bis zu diesem Zeitpunkt kein durch eine Finanzierungszusage einer Bank nachweisliches Investitionsinteresse für den Kauf und die Sanierung eines oder mehrerer der Gebäude 226, 227, 233, 235 vor, wird die verbleibende Bausubstanz bis zum 31.12.2005 durch den Eigentümer vollständig abgebrochen, um den für diesen Zeitpunkt beginnenden Forschungsbetrieb des TGZ III nicht zu gefährden.

Die Änderung der Entwicklungsziele hat keine Auswirkungen auf die bestehende Rechtskräftigkeit der Entwicklungssatzung Heide-Süd.

Anlage: Lageplan Landesheilanstalt