

Anpassungsgebiet Rothensee

Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 Abs. 2 BauGB

Ausgaben 2004/2005		in EUR	Einnahmen 2004/2005	
1.	Maßnahmen der Vorbereitung nach §§ 165 Abs. 4, 140 BauGB		1.	Ausgleichsbeträge einschließlich gemäß §§ 169 Abs. 1 Ziff. 7, 1
1.1	Kosten der vorbereitenden Untersuchung §§ 165 Abs. 4, 141 BauGB	0,00	2.	Fördermittel (§ 169 Abs. 1 Ziff.
1.2	Kosten der städtebaulichen Planung §§ 165 Abs. 4, 140 Ziff. 4 BauGB	noch nicht bezifferbar		
2.	Ordnungsmaßnahmen gemäß §§ 169 Abs. 1 Ziff. 4, 147 BauGB			
2.1	Kosten der Bodenordnung einschließlich Grunderwerb	0,00		
2.2	Umzug von Bewohnern	0,00		
2.3	Freilegung von Grundstücken	0,00		
2.4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	0,00		
2.5	Sonstige Maßnahmen	0,00		

Sachstand zur Umsetzung der Ziele im Anpassungsgebiet Rothensee

Vorgesehene Maßnahmen

In dem mit Wirkung vom 13. Mai 2004 förmlich festgelegten Anpassungsgebiet in einem Teilbereich der Ortslage Rothensee sollen die bestehenden Missstände im Interesse des Erfolgs der im städtebaulichen Entwicklungsbereich Rothensee Zone I angestrebten Entwicklung beseitigt werden. Das Anpassungsgebiet soll durch umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen, die insbesondere den Geschosswohnungsbau und dessen Freiflächen betreffen, in seiner Funktionsfähigkeit als Wohngebiet aufrechterhalten und in seiner Attraktivität verbessert werden.

Ziele der Anpassungsmaßnahmen sind die Anpassung der Baustrukturen an die städtebauliche Eigenart der Ortslage Rothensee, die Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Gebäudesanierung und -modernisierung und die Hervorbringung einer neuen Gebietsqualität durch eine Verzahnung des Rückbaus baulicher Anlagen mit gezielten Aufwertungsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass die Anpassungsmaßnahmen in dem betreffenden Teilbereich der Ortslage Rothensee eine „Sogwirkung“ für die nähere Umgebung entfalten und zu ergänzenden baulichen Aktivitäten im angrenzenden Gebiet führen. Mit den Maßnahmen soll letztlich eine Anpassung des Teilbereichs der Ortslage Rothensee an die Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen „Rothensee“ Zone I erreicht werden.

Im Einzelnen sind im Anpassungsgebiet folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die im Bereich der **Eschenröder Straße** befindlichen fünfgeschossigen Plattenbaukomplexe sollen, da sie nachhaltig der in der Ortslage vorhandenen Bebauungsstruktur widersprechen, abgerissen werden. Es ist beabsichtigt, die künftige Bebauung des Areals an der städtebaulichen Eigenart der Ortslage zu orientieren, welche durch eine Hof-, Doppelhaus- und Einzelhausbebauung geprägt ist. Die Realisierung dieses Umstrukturierungsvorhabens macht eine kleinparzellige Neuerschließung des Bereichs erforderlich.

Im Interesse der Anpassung der Bebauung an die städtebaulichen Strukturen der Ortslage ist ein Abriss auch hinsichtlich des in der **Badeteichstraße 49 – 51** gelegenen leerstehenden Plattenbaus vorgesehen. Dieser Bereich könnte je nach Bedarf entweder der Errichtung von Eigenheimen zugänglich gemacht oder als Parkfläche für Anwohner hergerichtet werden.

Die übrigen Plattenbauten im Anpassungsgebiet entlang der **Badeteichstraße** und der **Forsthausstraße** sollen durch eine umfassende Sanierung städtebaulich aufgewertet werden. Zur besseren Verflechtung des Plattenbaukomplexes mit dem alten Dorfkern liegt ein Ziel der Sanierung insbesondere darin, die standardisierte Bauweise der Plattenbauten zugunsten einer abwechslungsreichen, dem Ortsbild entsprechenden Baugestaltung zu überwinden.

Einer umfangreichen Sanierung verbunden mit einer gestalterischen Aufwertung sollen auch die Mietgeschosswohnungsbauten in der **Ackendorfer Straße 1 – 9** unterliegen.

Bei den Mietwohnhäusern der ehemaligen Arbeitersiedlung in der **Forsthausstraße**, **Ackendorfer** und **Jersleber Straße** soll durch eine grundlegende Fassadensanierung den negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entgegengewirkt werden. Im Rahmen der

Sanierungsmaßnahmen sollen Wohnungsausstattung und Wohnungszuschnitt an einen zeitgemäßen Standard angepasst werden.

Die historische, das Ortsbild prägende Hofanlage in der **Forsthausstraße 37** soll durch -bedingt durch ihren desolaten Bauzustand - umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erhalten werden.

Zur Aufwertung des Anpassungsgebiets und Verbesserung des Wohnumfelds sollen Bepflanzungen und Umgestaltungen der **Freiflächen** beitragen.

Umsetzungsstand

Eine wichtige Voraussetzung für die zügige Durchführung von Anpassungsmaßnahmen im Anpassungsgebiet hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg mit Einleitung des Bauleitplanaufstellungsverfahrens geschaffen. Entsprechend der bei der förmlichen Festlegung des Anpassungsgebiets verfolgten Konzeption hat der Stadtrat zeitnah die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Ortslage Rothensee beschlossen, dessen räumlicher Geltungsbereich das Anpassungsgebiet umfasst. Über das Bebauungsplanverfahren soll im Anpassungsgebiet verbindliches Baurecht vornehmlich für Wohnbebauung geschaffen und insbesondere die städtebauliche Ordnung und Entwicklung für die Nachnutzung der Grundstücke gesichert werden, die von dem vorgesehenen teilweisen Rückbau von Plattenbauten betroffen sind. Dabei sollen das Maß der Bebauung und die Bauweise zukünftiger Bebauung an die Siedlungsstruktur der alten Dorflage angeglichen werden.

Die Sanierung der fünf Mietwohnungsbauten im Quartier Forsthausstraße, Ackendorfer und Jersleber Straße ist mittlerweile weit fortgeschritten. Zur Vorbereitung des Sanierungsvorhabens mussten jedoch erst vermögensrechtliche Fragen und Ansprüche geklärt werden. In diesem Zusammenhang hat sich die förmliche Festlegung des Anpassungsgebiets in der Ortslage Rothensee als vorteilhaft erwiesen. Der Unterstützungspflicht, welche die Anwendung dieses städtebaulichen Instrumentariums gesetzlich begründet, ist das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen umgehend nachgekommen. Insoweit konnte die für die Durchführung der Sanierung notwendige Klärung vermögensrechtlicher Fragen zügig abgeschlossen werden. Nach dem Verkauf der fünf Wohngebäude durch die Wohnungsbau-gesellschaft Magdeburg mbH hatte die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Magdeburg mit der neuen Eigentümerin, der Grundstücksgemeinschaft Rothensee e GbR, am 01. April 2005 eine Vereinbarung über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geschlossen. Darin verpflichtet sich die Grundstücksgemeinschaft Rothensee GbR, die Sanierung der Wohnungsbauten entsprechend der Ziele der städtebaulichen Maßnahme durchzuführen. Für die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude hat die Grundstücksgemeinschaft ein Investitionsvolumen von rund 2,75 Millionen Euro vorgesehen.

In der Vorbereitungsphase befindet sich der geplante Abriss der zwei Plattenbaukomplexe in der Eschenröder Straße. Der Rückbau dieser Wohnungsbauten soll mit Mitteln des Programms Stadtumbau Ost unterstützt werden, ein finanzielles Förderinstrument des Bundes zur städtebaulichen Erneuerung und Anpassung der Städte und Gemeinden in den neuen Ländern. Dementsprechend wurde für den Abriss der Plattenbauten die Bereitstellung von Finanzhilfen aus dem Förderprogramm beantragt. Der Antrag wurde zwischenzeitlich bewilligt.

Das zum Abriss vorgesehene Gebäude Badeteichstraße 49 – 51 wurde veräußert. Derzeit ist über die Pläne des neuen Erwerbers noch nichts bekannt. Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude wohl erhalten wird. Da der Erwerbsvorgang aufgrund der Festsetzung als Anpassungsgebiet einer besonderen Genehmigung gemäß §§ 169, 144 BauGB bedarf, wird mit dem Erwerber ein Anhörungsverfahren zu seinen Zielen durchgeführt.

Über den Umsetzungsstand wurden die Einwohner der Ortslage Rothensee im Rahmen der Bürgerversammlung am 27. 06. 2005 informiert. Bei dieser Gelegenheit wurde seitens der Bürger bemängelt, dass im Gebiet ein Kinderspielplatz fehlt. Daraufhin wurde innerhalb der Stadtverwaltung mit der Prüfung begonnen, an welchem Standort ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und wie sowohl die Herstellung als auch die notwendige Wartung eines Spielplatzes zu finanzieren sind.

Alle bisher durchgeführten Maßnahmen im Anpassungsgebiet sind für die Stadt kostenneutral erfolgt.

Sanierung des Wohnhauses Forsthausstraße

