

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0186/08</b>	<b>Datum</b> 14.04.2008
<b>Dezernat: VI</b>	<b>VI</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	22.04.2008	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	15.05.2008	öffentlich	Beratung
Stadtrat	05.06.2008	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		
	<b>KFP</b>		
	<b>BFP</b>		

### **Kurztitel**

Bestätigung des Beschlusses Nr. 1146-37(IV)06 - Förderbedingung der Maßnahme "Blauer Bock"

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat hält an dem Beschluss Nr. 1146-37(IV)06 vom 07.09.2006, dass die Abrissförderung im Rahmen des Städtebauförderprogrammes Stadtumbau Ost (Antragstellung Programmjahr 2007, DS0213/06) unter der Bedingung des Vorhandenseins einer Baugenehmigung für die Neubebauung steht, fest.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgekosten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
	keine			
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:		
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:			
				Jahr		Euro		Jahr		Euro	
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr							
mit Euro				mit Euro							
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
				Prioritäten-Nr.:							

Termin	Juli 2008
--------	-----------

federführendes/r Amt/FB	Sachbearbeiter Frau Köhler	Unterschrift AL/FBL
----------------------------	-------------------------------	---------------------

verantwortlicher Beigeordneter	Herr Marx Unterschrift	
-----------------------------------	---------------------------	--

**Begründung:**

Unter Beachtung der Beschlusslage erfolgte die Antragstellung Programmjahr 2007 beim Landesverwaltungsamt einschließlich der Maßnahme „Blauer Bock“. Die Pirelli RE beantragte den vorzeitigen Abriss des Bestandsgebäudes mit Schreiben vom 16.08.2007 bei der Stadt. Die Landeshauptstadt Magdeburg stellte mit Schreiben vom 17.08.2007 den Antrag auf Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmebeginns für die Fördermaßnahme „Blauer Bock“, Abriss in Vorbereitung für den Neubau eines Büro- und Geschäftshauses. Mit Bescheid des Landesverwaltungsamtes vom 22.08.2007 erhielt die Stadt die Genehmigung für diese Maßnahme für den Programmbereich Wohnungsabriss/-rückbau. Eine Bestätigung gegenüber Pirelli RE erfolgte mit Schreiben vom 20.09.2007.

Der Bewilligungsbescheid für das Programmjahr 2007, Abriss-/Rückbaumaßnahme Altstadt wurde am 20.09.2007 erlassen. Gegenüber Pirelli RE ist die Bewilligung offen.

Die Verwaltung ist sich der besonderen Lage des Gebäudes und der Entwicklung des Standortes bewusst.

Dahin zielte auch das Bemühen, parallel zum Fördermittelverfahren über eine vertragliche Vereinbarung die Neubebauung zu sichern und somit ein nachhaltiges und der besonderen städtebaulichen Lage entsprechendes Konzept mit dem Eigentümer zu entwickeln. Damit soll verhindert werden, dass auf längere Zeit an diesem zentralen Ort eine Baulücke entsteht. Eine einvernehmliche Lösung und ein genehmigungsfähiges Konzept konnte jedoch bis dato nicht erarbeitet werden.

Der Beschluss des Stadtrates, die Weitergabe der Fördermittel an den Eigentümer von einer Baugenehmigung für die Folgeinvestition abhängig zu machen, ist eine Entscheidung mit quasi Selbstbindungsfunktion, die unter dem Gesichtspunkt der bei der Stadt Magdeburg liegenden Planungshoheit insoweit nicht beanstandet werden kann.

Aufgrund des aufgezeigten Bearbeitungsstandes ist eine Umsetzung der Maßnahmen, beginnend im Jahr 2008, und damit Fördermittelinanspruchnahme nicht zu erwarten.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des LSA konnte jedoch dem Begehren der Stadt und von Pirelli RE nicht folgen, eine Berücksichtigung im Programmjahr 2008 zu bestätigen. Insbesondere wird in der Begründung auf die mehrfache Überzeichnung der vergangenen Förderperioden hingewiesen und wie schwierig es ohnehin gewesen sei, das Vorhaben im Programmjahr 2007 zu berücksichtigen. Das Ministerium hält die Zuwendung bis zum 31.12.2008 weiterhin aufrecht bzw. gibt der Stadt Magdeburg die Gelegenheit, die Fördermittel bis dahin für den Abriss des Wohnblocks in Anspruch zu nehmen.

Eine Abrissgenehmigung und -förderung nur in Verbindung mit der Baugenehmigung für einen Neubau hält der Eigentümer, die Pirelli RE, für nicht angemessen und nachteilig für das Projekt.

Die Pirelli RE begründet dies wie folgt (Zitat )

1. „Wir hatten bereits in 2007 intensive Vorbereitungen (technische Untersuchungen) für einen vorzeitigen Abriss durchgeführt, allerdings in dem Glauben, dass keine Abhängigkeit zwischen Abriss-(Förderung) und Neubau besteht. Wir hatten in 2007 gemeinsam mit Ihnen und Vertretern von Karstadt Abstimmungsgespräche zum Abriss und natürlich auch der Neukonzeption geführt. Ein vorzeitiger Abriss hat eine aus unserer Sicht sehr wichtige Signalwirkung für die Vermietung des Projektes. Nach der extrem langen Diskussion über

das Projekt wollen Mietinteressenten sehen, dass die Investoren es mit der Projektentwicklung ernst meinen. Die beste Möglichkeit dies zu dokumentieren ist der Abriss und die Aufstellung eines Projektschildes.“

2. „Im bundesweiten Vergleich verfügt Magdeburg leider immer noch über sehr schwache Strukturdaten. Das Mietniveau ist auf Grund dieser soziokulturellen Situation, aber auch der Wettbewerbssituation im Einzelhandelsumfeld Magdeburgs extrem niedrig. Darüber hinaus sind in den vergangenen 2 Jahren die Baukosten in Deutschland erheblich gestiegen. Die derzeitigen Unruhen auf den Finanzmärkten mit fundamentalen Auswirkungen auf Neuinvestitionen und Finanzierungen müssen wir an dieser Stelle sicher nicht weiter kommentieren. Um ein Projekt in dieser Marktsituation wirtschaftlich umsetzen zu können, müssen erhebliche Anstrengungen in der Vermietung unternommen werden. Hinzu kommt, dass auch die Stadt für entsprechende Rahmenbedingungen sorgen muss, wenn das Projekt umgesetzt werden soll. Hierzu zählt aus unserer Sicht das wichtige Zeichen der Abrissförderung ohne direkte Neubauverpflichtung.“
3. „Wir können derzeit schon aus formalen Gründen keine Neubauverpflichtung eingehen, da unsere Konzeption aus Gründen der besseren Flächengestaltung im Einzelhandel den Erwerb eines zusätzlichen Grundstücksteils von Karstadt beinhaltet. Derzeit ist nicht absehbar, wann und wie ein Grundstückserwerb dieser notwendigen Fläche erfolgen kann.“
4. „Aus unserer Sicht wäre eine Lösung für die Stadt deutlich besser und zukunftsorientierter im Sinne des Projektes, wenn wir den Abriss (inkl. Förderung) realisieren würden, anschließend die Baugrube zunächst einebnen und mit Rasen bepflanzen würden. Dann wäre zumindest der „Schandfleck“ beseitigt und die Projektperspektive insb. für die Vermarktung erheblich verbessert. Wir meinen, dass allein der Abriss eine sehr positive Meldung in der Stadt wäre, die im Sinne der Stadtvertreter liegt. Hiermit wäre eine gute Basis für das Projekt gelegt.“

Die Darlegung der Sichtweisen auf der einen Seite der Verwaltung und auf der anderen der Pirelli RE, soll die erneute Diskussion auf politischer Ebene anregen. Zielstellung ist abzuwägen und unter Berücksichtigung der aktuellen Sachlage eine abschließende Entscheidung herbeizuführen.