

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0251/08</b>	<b>Datum</b> 21.05.2008
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	08.07.2008	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	28.08.2008	öffentlich	Beratung
Stadtrat	04.09.2008	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 63,Amt 66,FB 23,FB 62,III</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

### **Universitätsplatz Ostseite**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat bestätigt die städtebaulichen Randbedingungen für eine europaweite Ausschreibung der städtischen Grundstücksflächen mit dem Ziel einer Bebauung auf der Ostseite des Universitätsplatzes (Anlagen 1 und 2).
2. Dem Vorschlag zur Erweiterung des Universitätsplatzes nach Osten um ca. 70 m (Anlage 4) wird nicht gefolgt.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
X						

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgekosten/ Herstellungskosten)	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	mit	Euro		davon Vermögens- haushalt im Jahr	mit	Euro					
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
				Prioritäten-Nr.:							

Termin	November 2008
--------	---------------

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Dr. Carola Perlich, Tel. Nr.: 540 5391	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckhart Peters
-------------------------------	---	---

verantwortlicher Beigeordneter	Jörn Marx Unterschrift	
-----------------------------------	---------------------------	--

**Begründung:**

Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 13.03.08, Beschluss Nr. 1858-62(IV)08, Beschlusspunkt 1, soll die Ostseite des Universitätsplatzes international zur Bebauung ausgeschrieben werden. Die städtebaulichen Randbedingungen sind mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr abzustimmen und im Stadtrat zu genehmigen.

Zum Punkt 1 des Beschlussvorschlages:

Mit der vorliegenden Drucksache werden die städtebaulichen Randbedingungen für eine Bebauung auf der Ostseite des Universitätsplatzes zur Beschlussfassung vorgelegt (Anlagen 1 und 2). Dabei wird von einer europaweiten Ausschreibung ausgegangen.

Die Untere Naturschutzbehörde und die Untere Immissionsschutzbehörde vertreten in den Stellungnahmen vom 05.05.08 bzw. 19.05.08 (Anlage 3) die Auffassung, dass nur eine eingeschränkte Bebaubarkeit der Ostseite des Universitätsplatzes aufgrund der Freihaltung von Flächen für den Luftaustausch und den Erhalt des Baumbestandes möglich ist bzw. die Bebaubarkeit von den Ergebnissen eines Luftschadstoffgutachtens sowie eines kleinräumigen Klimagutachtens abhängt.

Im Rahmen einer Bebauung der Ostseite des Universitätsplatzes nach § 34 BauGB kann die Freihaltung von einer Bebauung nicht verlangt werden. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde als Träger öffentlicher Belange wird allerdings für jedwede Bebauung ein Bebauungsplanverfahren für notwendig gehalten.

Diese Auffassung wird nicht geteilt. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da es sich um eine Fläche im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg handelt, die sich in einem Bebauungszusammenhang mit den übrigen Seiten des Universitätsplatzes befindet, wird durch die Verwaltung zunächst kein Planungsbedarf gesehen, der einer Ausschreibung der Fläche entgegenstehen könnte.

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung soll auch eine Bebauung auf den Flurstücken 111/1, 123/1 und 125/1 (Flur163) in einem Abstand von 42 m zur Gebäudeflucht der vorhandenen Bebauung auf der Nordseite der Walther-Rathenau-Straße (Fakultätsgebäude der Otto-von-Guericke-Universität) möglich sein.

Die Freihaltung des Flurstückes 83/2 sowie des Nordteils der Flurstücke 85/1 und 84/2 (Flur 163) von einer Bebauung wurde in die städtebaulichen Randbedingungen aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die abschließende Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens einschließlich der Umweltbelange im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

Zum Punkt 2 des Beschlussvorschlages:

Der Vorschlag des Künstlers Dieter Lahme zur Erweiterung des Universitätsplatzes nach Osten (Anlage 4) beinhaltet die großzügige Neuanlage einer Platzfläche, die auch als Freifläche für Veranstaltungen geeignet ist, und eine zukünftige Bebauung ca. 70 m östlich des Universitätsplatzes.

Herr Lahme stellt seinen Vorschlag mit den Worten zur Diskussion: „Man erhielte so einen Platz, der funktional wie ideell an die Ressource Otto-von-Guericke-Universität gebunden ist und für den Breiten Weg einen sinnvollen Zielpunkt ... darstellt.“

Bei Umsetzung dieses Vorschlages würde sich zwischen der vorhandenen Bebauung auf der Westseite des Universitätsplatzes und einer zukünftigen Bebauung auf der Ostseite ein Abstand von ca. 180 m ergeben.

**Hinweise:**

- Zur Umsetzung des Beschlusspunktes 2 des Beschlusses Nr. 1858-62(IV)08 (Prüfung einer Begrünung als Interimslösung) erfolgt eine separate Information an den Stadtrat.
- Die Einziehung des öffentlich gewidmeten Parkplatzes im südlichen Bereich der Flurstücke 132/1, 85/1 und 84/2 (Flur 163) gemäß § 8 StrG LSA bedarf der Zustimmung der Straßenaufsichtsbehörde. Das Verfahren dauert ca. 9 Monate.

**Weiterer Verfahrensweg:**

Seit 2007 steht die Praxis des kooperativen Städtebaus und der Stadtentwicklung im Focus einer vergaberechtlichen Diskussion. Die vergaberechtliche Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Düsseldorf sieht die Veräußerung städtischer Grundstücke immer dann als europaweit ausschreibungspflichtigen Bauauftrag in Form einer Baukonzession nach VOB/A an, wenn mit der Grundstücksveräußerung die Durchführung einer über dem EU-Schwellenwert (5,15 Mio €) liegenden Bauleistung gemäß den von der Gemeinde genannten Erfordernissen vorliegt. Dies selbst bei nur „mittelbarem“ Beschaffungsbedarf der Gemeinde (etwa städtebaulicher Nutzen).

Die Vorkehrungen für die Ausschreibung sollen nach dem Beschluss über die städtebaulichen Randbedingungen getroffen werden.

Als Vergabeart für ein Investorenauswahlverfahren wird dabei ein – eventuell abgestuftes – Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb in Betracht gezogen.

Ziel soll dabei neben dem Verkauf des Grundstücks auch die Sicherstellung der Bebauung nach einem vom Investor selbst vorzuschlagenden Nutzungskonzept sein.

Einzuhaltende Grundlage/Eckpunkte der anzubietenden Nutzungskonzepte sollen die genannten städtebaulichen Randbedingungen sein.

Für die Zuschlagsentscheidung kommen verschiedene, noch näher zu bestimmende, eventuell durch die Unterkriterien auszugestaltende und zu gewichtende Kriterien in Betracht, wie etwa die städtebauliche und architektonische Qualität, das Einfügen in das bauliche Umfeld, die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Bauzeit, der Grundstückskaufpreis.

**Anlagen:**

DS0251/08\_Anlage\_1\_Städtebauliche Randbedingungen

DS0251/08\_Anlage\_2\_Lageplan

DS0251/08\_Anlage\_3\_Auswertung der Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Immissionsschutzbehörde

DS0251/08\_Anlage\_4\_Vorschlag zur Diskussion