



1. Einleitung .....	3
2. Abgrenzung Untersuchungsgebiet.....	3
3. Bestandserfassung.....	4
3.1 Lage im Stadtgebiet / Erschließung .....	4
3.2 Historische Entwicklung des Standortes .....	4
3.3 Gebäudebestand .....	4
3.4 Baudenkmäler .....	5
3.5 Straßenraum.....	5
3.6 Grün- und Freiflächen.....	5
3.7 Nutzungsstruktur / Nutzungskonflikte.....	6
3.8 Soziale Verhältnisse .....	6
3.9 Eigentumsverhältnisse.....	7
4. Städtebauliche Missstände.....	7
4.1 Allgemeines .....	7
4.2 Substanzmängel.....	7
4.3 Funktionsmängel .....	7
4.4 Zusammenwirken der städtebaulichen Missstände.....	8
5. Potentiale des Standortes.....	8
6. Sanierungsziele .....	9
6.1 Allgemeines .....	9
6.2 Übergeordnete Ziele .....	9
6.3 Teilziele .....	9
7. Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen und der Behörden .....	9
7.1 Eigentümerbeteiligung .....	10
7.2 Bürgerversammlung .....	10
7.3 Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen, vor allem Eigentümer von Schlüsselgrundstücken .....	11
7.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) .....	11
8. Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.....	11
9. Abgrenzung des Sanierungsgebietes, Sanierungszeitraum.....	12
10. Wahl des Sanierungsverfahrens.....	12
11. Anwendung bzw. Ausschluss der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte.....	13
11.1 Genehmigungsvorbehalt nach §144(1) BauGB.....	13
11.2 Genehmigungsvorbehalt nach §144(2) BauGB.....	13
12. Weiteres Vorgehen.....	14
12.1 Städtebaulicher Rahmenplan.....	14
12.2 Bebauungspläne.....	14
12.3 Investorenkonferenz .....	14
13. Anlagen .....	15
13.1 Übersichtsplan Sanierungszustand.....	15
13.2 Übersichtsplan Leerstand .....	15
13.3 Übersichtsplan Baudenkmale .....	16
13.4 Erstes städtebauliches Konzept.....	16

## 1. Einleitung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 23.06.2011 für den Bereich „Buckauer Insel“ den Beginn vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Anlass für die vorbereitende Untersuchung sind offensichtliche städtebauliche Missstände im gesamten Untersuchungsbereich, die in starkem Widerspruch zu der zentralen Lage und den Potentialen des untersuchten Gebietes stehen.

Es ist davon auszugehen, dass die städtebaulichen Probleme mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium (z.B. Bebauungspläne) nicht zu lösen sind. Vielmehr ist davon auszugehen, dass diese zusammenhängend auf Grundlage eines abgestimmten Gesamtkonzeptes (Sanierungssatzung / Rahmenplan / Bebauungsplan / Beratung der Eigentümer / Abschreibungsmöglichkeiten) angegangen werden müssen.

Im Rahmen der vorliegenden vorbereitenden Untersuchung soll eine Beurteilungsgrundlage gewonnen werden über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung sind Beurteilungsgrundlage für den Stadtrat, ob ein förmliches Sanierungsverfahren im Bereich der Buckauer Insel erforderlich ist, welche Art von Sanierungsverfahren sinnvoll ist und wie dieses Gebiet abgegrenzt werden soll.

Gemäß § 137 und § 139 BauGB wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung eine Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt, deren Ergebnisse in diesen Bericht einfließen.

## 2. Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Das Gebiet für die vorbereitende Untersuchung umfasst die Flächen zwischen Warschauer Straße, Dodendorfer Straße und Freie Straße / Gelände der Deutschen Bahn.

Die Fläche wird begrenzt:

- im Norden von der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 959/47 der Flur 439,
- im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 11/2 der Flur 439,
- im Süden die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 10047 und 10036 der Flur 439 und der gedachten Verlängerung dieser Linie bis zur Westseite der Dodendorfer Straße,
- im Westen durch die östliche und nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 12/3 der Flur 439 sowie westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 173/4 der Flur 438.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16 ha.

Die vorgeschlagene und vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 23.06.2011 beschlossene Grenze für das Untersuchungsgebiet stellt den Rahmen dar, innerhalb dessen die endgültige Festlegung des Sanierungsgebietes „Buckauer Insel“ erfolgen soll.

Zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes siehe Punkt 9.

### 3. Bestandserfassung

#### 3.1 Lage im Stadtgebiet / Erschließung

Die Buckauer Insel ist Teil des Stadtteils Leipziger Straße. Östlich der Buckauer Insel bildet die Bahntrasse Magdeburg – Halle die Grenze zum Stadtteil Buckau. Südlich der Buckauer Insel liegt eine große Industriebrache, die sich von der Marienstraße bis zur Salbker Straße erstreckt.

Die Buckauer Insel wird von der Warschauer Straße, der Dodendorfer Straße und der Freien Straße begrenzt. Diese Straßen stellen auch die äußere Gebietserschließung für den Individualverkehr dar.

Die Buckauer Insel besitzt eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch den S-Bahnhof Magdeburg-Buckau und die Buslinien 52 und 54. Der geplante Neubau einer Straßenbahnlinie in der Warschauer Straße wird die Buslinien ersetzen und die Anbindung an den ÖPNV weiter verbessern.

#### 3.2 Historische Entwicklung des Standortes

Die Entwicklung der Buckauer Insel steht in engem Zusammenhang mit der industriellen Entwicklung Buckaus. Südlich der Marienstraße liegt ein großes Industriegelände, das sich von der Marienstraße bis zur Salbker Straße erstreckt. Hier begann Gruson 1867 mit dem Bau seiner Maschienenfabrik. In unmittelbarer Nähe zu der Fabrik entstanden auf der Buckauer Insel gründerzeitliche Mietskasernen, um Wohnraum für die Arbeiter zu schaffen.

Im Jahr 1893 wurde das Werk von Friedrich Krupp übernommen und firmierte als Krupp-Gruson-Werk.

Nach 1945 entstand aus einem SMAG-Betrieb das zentral geleitete SKET, Magdeburgs größtes Schwermaschinenbaukombinat.

#### 3.3 Gebäudebestand

Im Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchung befinden sich 43 bebaute und 20 unbebaute Grundstücke. Bei dem Großteil der bebauten Grundstücke (30 Gebäude) handelt es sich um Wohngebäude, die als straßenbegleitende Bebauung in geschlossener Bauweise errichtet worden sind. Bei diesen Gebäuden sind teilweise noch die Neben- und Hinterhäuser erhalten. Entlang der Sudenburger Straße weisen diese Gebäude zum Teil eine Gewerbeunterlagerung auf.

Von diesen 30 Wohngebäuden sind 13 Gebäude saniert bzw. teilsaniert und in einem bewohnbaren Zustand. 2 Gebäude sind saniert bzw. teilsaniert aber zwischenzeitlich schon wieder unbewohnbar. Die restlichen 15 Gebäude sind unsaniert / ruinös.

Neben den gründerzeitlichen Wohngebäuden befinden sich auf der Buckauer Insel zwei sanierungsbedürftige gründerzeitliche Villen, vier unsanierte Plattenbauten, zwei ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke, zwei Garagenhöfe, sowie vier Industriegebäude südlich der Marienstraße, davon zwei unsaniert.

Inzwischen bedroht der zunehmende Verfall der Altbausubstanz schon die Statik der Gebäude. In der Sudenburger Straße ist für ein Gebäude bereits der Abriss verfügt und in Ersatzvornahme durchgeführt worden. Die leerstehenden, verfallenen Gebäude haben negative Auswirkung auf die Gebäude der Umgebung: Die sanierten oder teilsanierten Nachbargebäude leiden unter Wertverlust, das ganze Quartier „Buckauer Insel“ erleidet einen erheblichen Image-Schaden. Aufgrund der fehlenden Sozialkontrolle kommt es zu Vandalismus bis hin zu Brandstiftung.

Auch das durch die Stadt betriebene Asylbewerberheim in der Grusonstraße trägt zum schlechten Ruf der Buckauer Insel bei. Das Heim befindet sich in einem unsanierten

Plattenbau, der durch seine Ausrichtung zur Warschauer Straße die Wahrnehmung der Buckauer Insel maßgeblich prägt.

### **3.4 Baudenkmäler**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Baudenkmäler:

- Grusonstraße 7b, Wohnhaus 1890, im neobarocken Stil
- Grusonstraße 8a, Villa 1888, im Stil der Neorenaissance
- Sudenburger Straße 3, Wohnhaus 1888, im neobarocken Stil
- Sudenburger Straße 23, Wohnhaus 1887, im Stil der Neorenaissance
- Sudenburger Straße 24, Wohnhaus 1887, im Stil der Neorenaissance
- Freie Straße 7. zweigeschossiges, villenähnliches Gebäude 1894, in neomanieristischem Dekor
- Marienstraße 20, Krupp-Gruson-Werk mit Verwaltungsgebäude, Speise- und Konsumanstalt, Montagehalle, Gruson-Villa
- Dodendorfer Straße 65, Industriehalle in Ziegelbauweise 1871-1888, ehem. Panzergießerei des Krupp-Gruson-Werkes

Die Baudenkmale des Krupp-Gruson-Werkes sind Bestandteile eines Flächendenkmals.

### **3.5 Straßenraum**

Neben dem schlechten Zustand der privaten Gebäude sind auch die öffentlichen Straßen im Inneren des Gebietes funktional und gestalterisch unbefriedigend und weisen einen großen Sanierungsbedarf auf.

Die befestigten Flächen sind in einem sehr schlechten Zustand, uneben, schlecht beleuchtet und haben keinerlei gestalterische Qualität (Straßenbegleitgrün etc.). Hinsichtlich des Zustandes der öffentlichen Straßen gab es insbesondere von der Firma Regiocom den Hinweis, dass der Weg zu den öffentlichen Verkehrsmitteln von den Mitarbeitern als unattraktiv und unsicher empfunden wird.

Neben dem schlechten Zustand der öffentlichen Straßen ist festzustellen, dass in der Erschließungsstruktur der Buckauer Insel Wege- und Straßenverbindungen fehlen. Insbesondere im Bereich der ehemaligen SKET-Kantine wurde die ursprüngliche städtebauliche Struktur unter Missachtung des Straßenrasters überformt. Aber auch in Richtung Norden endet die Bahnikstraße in einer Hinterhofsituation, eine kurze Anbindung in Richtung Freie Straße / Buckau (Fußgängerunterführung) fehlt.

Nördlich der Sudenburger Straße ist der Straßenraum noch durch die vorhandene Altbausubstanz gefasst, auch wenn die gründerzeitliche Blockrandstruktur durch Kriegsschäden, Verfall oder notwendigen Abriss lückenhaft ist. Südlich der Sudenburger Straße ist die bauliche Struktur aufgelöst, den großen Freiflächen fehlt eine Fassung durch Gebäude oder klare Grünkanten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt überwiegend auf den Privatgrundstücken. Mit der Ansiedlung der Firma Regiocom hat sich der Parkdruck im Gebiet stark erhöht, so dass Straßen und Brachflächen zunehmend zum Parken genutzt werden.

### **3.6 Grün- und Freiflächen**

Im nördlichen Teil der Buckauer Insel befindet sich der Strubepark mit schönem Baumbestand, wassergebundene Wegen und einem Kinderspielplatz. Die Wegebeziehungen von der Grusonstraße in Richtung Raiffeisenstraße führen durch diesen Park (beleuchteter Fußweg).

Vor der Hauptverwaltung von Regiocom liegt eine private Grünfläche, in die ein Parkplatz für Geschäftskunden integriert ist. Die Beschäftigten der Firma Regiocom nutzen diese Grünfläche auch als Erholungsraum während der Pausen. Zusätzlich hat die Firma Regiocom einen Garten hinter dem Gebäude anlegen lassen.

Durch den Städtebau der 1960er Jahre sind zwei weitere großflächige Plätze bzw. Freiflächen entstanden. Die zentrale Platzfläche vor dem ehemaligen Kantinegebäude ist unstrukturiert und in desolatem Zustand. Die rückwärtige Freifläche der Schule (Freie Straße 17) wird derzeit zum Parken genutzt.

### **3.7 Nutzungsstruktur / Nutzungskonflikte**

Neben der vorhandenen Wohnnutzung gibt es im Untersuchungsgebiet folgende Gewerbebetriebe:

Freie Straße 6: Autoteilezubehör/ Baustoffhandel

Bahnikstraße 9: Dachdeckerbetrieb / Werbeagentur mit Siebdruckerei/ Holzhandel

Sudenburger Straße 4: Bürobedarf/ Sicherheitstechnik

Sudenburger Straße 14: Glaserei (Spiegel Meyer)

Marienstraße 20: Regiocom

Im Gebäude Freie Straße 7 befinden sich eine Zahnarztpraxis und eine weitere Arztpraxis, daneben existieren mit dem Asylbewerberheim, der evangelischen Sekundarschule und dem Technikmuseum drei Gemeinbedarfseinrichtungen im Untersuchungsgebiet.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe im Gebiet sind aus planungsrechtlicher Sicht nicht störende bzw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und damit grundsätzlich mit der vorhandenen Wohnnutzung vereinbar.

Mit der Ansiedlung der Firma Regiocom hat sich allerdings der Parkdruck im Gebiet stark erhöht, so dass Straßen und Brachflächen zunehmend zum Parken genutzt werden, was zu einem Konflikt mit den Anwohnern des Gebietes führt.

Zudem besteht Konfliktpotential hinsichtlich der gewerblichen Nutzung im südlichen Abschnitt der Freien Straße. Hier ist u. a. ein Containerdienst ansässig, der über die Freie Straße erschlossen ist.

Mittelfristig wird dieser Schallschutzkonflikt gelöst werden, da für das südlich gelegene Gewerbegebiet eine neue Erschließung gebaut wird, mit dem Ziel, den Gewerbeverkehr künftig in Richtung Dodendorfer Straße / Fermersleber Weg abzuführen.

Hinsichtlich des Asylbewerberheims hatte der Stadtrat bereits am 24.06.2010 die Schließung dieser Einrichtung zu Mitte 2001 beschlossen. Aufgrund gestiegener Asylbewerberzahlen wird das Asylbewerberheim jedoch vorerst weiterbetrieben.

Die Stadtverwaltung erarbeitet derzeit ein Konzept zur Unterbringung von Asylbewerbern. Da das Gebäude in der Grusonstraße nur angemietet ist, soll dieser Standort aufgegeben werden.

### **3.8 Soziale Verhältnisse**

Im Gebiet der „Buckauer Insel“ sind ca. 260 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. Davon wohnen ca. 120 Menschen im Asylbewerberheim in der Grusonstraße. Die Tatsache, dass 46 % der Einwohner der Buckauer Insel Asylbewerber sind, zeigt, dass diese Gemeinbedarfseinrichtung hinsichtlich der Größe Konfliktpotential birgt.

### 3.9 Eigentumsverhältnisse

Die Gebäude und Freiflächen des ehemaligen SKET befinden sich im Eigentum der Mitteldeutschen Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft (MDSE). Die MDSE hat die Aufgabe, die Liegenschaften zu veräußern und wird nicht selbst investieren.

Die restliche Altbausubstanz befindet sich in Privateigentum. Zwei Gebäude (Dodendorfer Straße 31 und Bahnikstraße 10) sind in Wohneigentum unterteilt. Diese Gebäude sind bereits saniert.

Bei einem Teil der unsanierten Altbauten trägt eine komplizierte Eigentumssituation dazu bei, dass eine Sanierung bisher nicht erfolgt ist. Diese Gebäude gehören verzweigten Erbgemeinschaften, ausländischen Eigentümern oder befinden sich in einem Zwangsversteigerungsverfahren. In einem Fall hat ein Eigentümer notariell die Eigentumsaufgabe erklärt.

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist Eigentümer der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, des Strubeparks und des Technikmuseums. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft ist Eigentümer des Garagenhofes Freie Straße 12.

## 4. Städtebauliche Missstände

### 4.1 Allgemeines

Aufgabe der vorbereitenden Untersuchung ist es unter anderem, die vorhandenen städtebaulichen Missstände aufzuzeigen und aufgrund dieser Bestandsaufnahme die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung festzulegen.

Gemäß § 136 BauGB liegen städtebauliche Missstände zum einen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht (Substanzmängel) oder zum anderen das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (Funktionsmängel).

### 4.2 Substanzmängel

Substanzmängel wurden im gesamten Bereich der Buckauer Insel festgestellt. Besonders im nördlichen Teil der Buckauer Insel entspricht die Bausubstanz hinsichtlich des Sanierungszustandes und des Gebäudezuschnitts (Seiten- und Hinterhäuser mit engen Höfen) größtenteils nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. 56% der Wohnhäuser sind derzeit unbewohnbar.

Südlich der Sudenburger Straße stellen die leerstehenden Plattenbauten und die ehemalige Kantine mit den verwahrlosten Freiflächen einen deutlichen Misstand dar. Insbesondere die ehemalige Kantine erscheint aufgrund ihrer Größe und Bautypologie problematisch, eine sinnvolle Nachnutzung steht nicht in Aussicht. Mangelhafte Sicherung der Gebäude und Absackungen in den Freiflächen werden zunehmend zu einem Sicherheitsproblem.

### 4.3 Funktionsmängel

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurde festgestellt, dass das Quartier die Aufgaben, die ihm aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet zukommt, nicht erfüllt. Der Standort bleibt, gemessen an seinen Potentialen, weit hinter seinen Möglichkeiten.

Neben den Mängeln an der Bausubstanz werden insbesondere Mängel in Bezug auf die Qualität und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes im gesamten Bereich des Quartiers festgestellt. Öffentliche Plätze mit Aufenthaltsqualität fehlen vollständig.

In der Erschließungsstruktur der Buckauer Insel fehlen Wegeverbindungen, zudem existieren –auch aufgrund der fehlenden Bevölkerung- keine Läden des täglichen Bedarfs (Bäcker o. ä.).

#### **4.4 Zusammenwirken der städtebaulichen Missstände**

Es ist festzuhalten, dass in dem Untersuchungsgebiet ein hoher Sanierungsbedarf vorzufinden ist. Es bestehen städtebauliche Mängel, die vor allem aus dem unsanierten Gebäudebestand und der sich daraus ergebenden Beeinträchtigung des Quartiers resultieren.

Die Missstände und Mängel im Untersuchungsgebiet wirken sich negativ auf die Attraktivität und damit die Akzeptanz der Buckauer Insel aus. So trägt die unzulängliche Wohnqualität des Untersuchungsgebietes nicht dazu bei, dass sich Wohnungssuchende in diesem Bereich neu ansiedeln. Weiterhin ziehen die Einwohner, denen es finanziell möglich ist, in andere Stadtteile. Durch den zunehmenden Wohnungsleerstand fehlt eine soziale Kontrolle des öffentlichen Raumes, Vandalismus wird hierdurch begünstigt.

Ein weiterer Niedergang des Quartiers mit der damit verbundenen sozialen Segregation lässt sich ohne eine städtebauliche Intervention nicht aufhalten. Es besteht ein dringender ganzheitlicher Handlungsbedarf zur Behebung der städtebaulichen Missstände.

### **5. Potentiale des Standortes**

Neben den beschriebenen gravierenden städtebaulichen Missständen sind im Bereich der Buckauer Insel erste positive Entwicklungen zu verzeichnen.

Die Buckauer Insel verfügt über Potentiale, die eine Kehrtwende möglich erscheinen lassen. Die Potentiale des Standortes „Buckauer Insel“ liegen in seiner zentralen Lage in der Stadt. Zum einen liegt das Quartier nahe zum Universitätsklinikum, das fußläufig gut zu erreichen ist. Zum anderen entstehen neue Arbeitsplätze auf dem ehemaligen SKET-Nordareal (Regiocom u.a.). Für beide Standorte bietet sich die Buckauer Insel als günstig gelegenes Wohnquartier an.

Die gute Anbindung an den ÖPNV sichert eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und aller notwendigen Infrastruktureinrichtungen.

Mit dem Strubepark besitzt die Buckauer Insel zudem eine wohnortnahe, gut gestaltete öffentliche Grünfläche.

Positive Impulse gehen von der auf dem ehemaligen SKET-Gelände ansässigen Firma Regiocom aus. Die Firma Regiocom hat das Gebäude der ehemaligen SKET-Hauptverwaltung saniert und damit auf der Buckauer Insel über 1000 Arbeitsplätze geschaffen. Regiocom hat auch die Freiflächen vor dem Gebäude neu gestaltet und damit den öffentlichen Raum aufgewertet.

Die Firma Regiocom plant, sich zeitnah zu erweitern. Zudem ist die Schaffung einer betriebszugehörigen KITA in Zusammenarbeit mit einem freien Träger angedacht.

Mit der Ansiedlung der Firma Regiocom entsteht ein Bedarf an nahe gelegenen Wohnraum für Mitarbeiter.

Durch die Ansiedlung dieser Firma wächst zudem der Druck, die öffentlichen Straßen und Wege zu sanieren, Stellplatzmöglichkeiten zu schaffen und das Gebiet insgesamt aufzuwerten.

Ein weiterer positiver Impuls geht von der evangelischen Sekundarschule aus, die sich für den Standort Buckauer Insel entschieden hat. Diese Schule plant, vom jetzigen Standort Freie Strasse 17 auf das SKET-Gelände umzuziehen. Neben dem neuen Schulgebäude, das in den Außenmauern der ehemaligen Ölmaschinenhalle errichtet werden soll, sind weitere Baumaßnahmen (Sportplatz / Sporthalle) nördlich der Marienstraße angedacht.

## 6. Sanierungsziele

### 6.1 Allgemeines

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung festzulegen. Die Sanierungsziele sind soweit zu konkretisieren, dass die Durchführbarkeit der Sanierung, die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen sowie die Auswirkungen der Sanierung abgeschätzt werden können.

### 6.2 Übergeordnete Ziele

Aufgrund der Bestandsanalyse werden folgende **übergeordnete Ziele** für das Sanierungsgebiet Buckauer Insel festgelegt:

- die Beseitigung vorhandener städtebaulicher Missstände,
- die Wiederherstellung eines funktionsfähigen Stadtquartiers,
- die Sicherung der Entwicklung Regiocoms und der anderen Gewerbebetriebe am Standort Buckauer Insel und
- der Erhalt der Kulturdenkmale, insbesondere des gesamtstädtisch bedeutsamen Denkmalensembles SKET.

### 6.3 Teilziele

Auf Grundlage dieser übergeordneten Ziele werden für das Sanierungsgebiet folgende Teilziele formuliert:

- Erhalt der gründerzeitlichen Altbausubstanz unter Berücksichtigung moderner Wohnansprüche
- Erhalt und Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur (Blockrandbebauung, bauliche Fassung des öffentlichen Raumes)
- Entkernung der Blockinnenbereiche (Abriss der Seiten- und Hinterhäuser)
- Sanierung und Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes
- Wiederherstellung und Ergänzung des historischen Erschließungssystems
- Sicherung vorhandener Gewerbebetriebe
- Konfliktbewältigung Gewerbe / Wohnen / Schulansiedlung / Bahnlärm,
- Lösung des Stellplatzproblems, private Stellplatzangebote, Rückbau der raumintensiven Garagenkomplexe,
- Diversifizierung der Wohnformen mit dem Ziel einer sozialen Durchmischung der Bevölkerung
- Berücksichtigung der Ansiedlungswünsche der evangelischen Sekundarschule und der Betriebs-KITA als positive Impulse für das Gebiet
- Schaffung und Sicherung einer kleinteiligen Infrastruktur zur Gebietsversorgung (bestehende und neue Gewerbeunterlagerungen)

Neben der Sanierung der Wohnbebauung ist die weitere Sanierung der historischen Industriebauung (Gruson Villa, Konsumanstalt) von besonderer Bedeutung, da diese Gebäude für die Buckauer Insel identitätsstiftend wirken.

Als Grundlage für zukünftige Maßnahmen sollen die genannten Ziele in einem städtebaulichen Rahmenplan konkretisiert werden (s. Punkt 12.1).

## 7. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Betroffenen und der Behörden

Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Mietern, Eigentümern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden.

## **7.1 Eigentümerbeteiligung**

Alle Eigentümer wurden angeschrieben, um sie über die geplante Ausweisung eines Sanierungsgebietes zu informieren. Die Rücklaufquote der versandten Fragebögen beträgt ca. 50%. Allerdings ist es gelungen, zu fast allen Liegenschaften die Eigentümer wenigstens telefonisch zu erreichen, um die Eigentümer hinsichtlich ihrer Verkaufs- bzw. Sanierungsabsichten zu befragen. Nur bei zwei unsanierten Gebäuden konnte bisher kein Kontakt zu den Eigentümern hergestellt werden.

In vereinzelt persönlichen Gesprächen kam eine grundsätzliche Investitionsbereitschaft der Eigentümer zum Ausdruck, es fehlt jedoch an den konkreten Impulsen im Gebiet. Die Eigentümer, die Ihre Immobilie als Wertanlage teuer in den letzten Jahrzehnten erstanden haben, haben bereits saniert und schätzen eine Aufwertung der Buckauer Insel sehr positiv ein.

Im Ergebnis der Eigentümerbeteiligung ist festzuhalten:

- 13 Gebäude sind bereits saniert,
- 13 Eigentümer haben Sanierungsabsichten bekundet,
- 36 Eigentümer haben Verkaufsabsichten geäußert, davon betroffen sind 17 Wohngebäude, 1 Villa, 11 unbebauten Grundstücken, zwei gewerblich genutzte Grundstücke, ein Garagenhof sowie zwei unsanierte Plattenbauten.

Die angeschriebenen Eigentümer hatten die Möglichkeit, ihre Vorstellungen und Wünsche zu äußern. Dabei wurden folgende Punkte benannt:

- Sanierung der unsanierten Gebäude, bzw. Abriss von unbewohnten Gebäuden und Beräumung der Flächen,
- Abriss des unschönen Garagenhofs Freie Straße 12,
- Mehr Farbe an den Gebäuden,
- Die Eigentümer sollten ihren Pflichten nachkommen und ihre Objekte / Grundstücke pflegen,
- Straßensanierung,
- Verbesserung des Wohnumfeldes, bessere Straßenverhältnisse,
- Anschluss an die Straßenbahn (Warschauer Straße),
- Es bestehen Probleme durch Vandalismus,
- Mehr Polizeipräsenz wegen der Probleme mit Diebstahl und Sachbeschädigung,
- Die Asylbewerber sollten besser eingegliedert werden und nicht in großen Wohnblocks untergebracht werden,
- Zeitnahe Schließung des Asylbewerberheims (Hinweis auf einen Zeitungsbericht der Volksstimme vom 31.05.2010),
- Mehr Unterstützung bei der Umsetzung von nachhaltigen Ideen.

## **7.2 Bürgerversammlung**

Zusätzlich zu der Befragung der Eigentümer gab es am 29.03.2012 eine Bürgerversammlung, zu der etwa 100 Bürger und Gewerbetreibende, auch aus den umliegenden Stadtteilen, anwesend waren.

Die Fragen und Hinweise der Bürger betrafen folgende Themen:

- Notwendige Sanierung der Straßen,
- Geplante Entwicklung auf der Fläche des Garagenkomplexes Freie Straße 12,
- Fördermöglichkeiten von Gebäudeabriss,
- Parkplatzprobleme im Gebiet aufgrund der Ansiedlung der Fa. Regiocom,
- Zukunft des Asylbewerberheims,
- Spielplatzversorgung des Gebietes.

### **7.3 Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen, vor allem Eigentümer von Schlüsselgrundstücken**

Gespräche mit den großen Flächeneigentümern MDSE, Regiocom und anderen haben mehrfach stattgefunden. Diese Eigentümer haben die Zielstellung des Sanierungsgebietes bekräftigt und ihre Mitwirkungsbereitschaft erklärt.

### **7.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

Mit Schreiben vom 12.01.2012 sind die betroffenen Behörden und TÖB angeschrieben worden, um die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der öffentlichen Aufgabenträger abzufragen.

Von den beteiligten TÖB sind folgende Hinweise eingegangen:

- Hinweise auf Leitungsbestand (Telekom, e-on, SWM),
- Mittelfristig ist die Sanierung der Abwasserkanäle geplant (SWM),
- das vorhandene Mischwassersystems sollte möglichst von Regenwasserzuflüssen aus dem Gebiet entlastet werden (Entsiegelung, Rückhaltung bzw. Versickerung auf den Grundstücken),
- Hinweis auf den Bestandsschutz ansässiger Handwerksbetriebe, die Belange sich zukünftig ansiedelnder Handwerksbetriebe sind zu beachten (Handwerkskammer),
- Hinweis auf Baudenkmale (Untere Denkmalschutzbehörde),
- Hinweis auf mögliche Lärmbelästigung durch die Fa. Hocon Container-Dienstleistungen (Bauordnungsamt),
- Entwicklung der Buckauer Insel als Wohnstandort für Familien / junge Menschen in Zusammenhang mit der Schaffung von Arbeitsplätzen auf dem SKET-Nordareal (Seniorenbeirat),
- Hinweis auf Grundstücke / Grundstücksgeschäfte der LH Magdeburg (Liegenschaftsservice),
- Hinweis auf die Neuerschließung des SKET-Nordareals. Durch die neue Erschließung des SKET-Nordareals wird die Buckauer Insel von Gewerbeverkehr entlastet. Mit der gewerblich-industriellen Entwicklung des SKET-Nordareals wächst der Bedarf an standortnahe Wohnraum. Auf das Stellplatzproblem wird hingewiesen (Dez. III),
- Als Teilziel sollte auch die Konfliktbewältigung zwischen den einzelnen Nutzungsarten aufgenommen werden, die Bahnanlagen sind hinsichtlich des Schallschutzes zu berücksichtigen (Untere Immissionsschutzbehörde),
- Hinweis auf den Wert der vorhandenen Grünbestände für das Stadtklima und das Ortsbild, die historische Baustruktur mit geschlossener Blockrandbebauung und Neben- und Hinterhäusern entspricht nicht heutigen Standards und sollte in dieser Form nicht wiederhergestellt werden, es ist mit dem Vorkommen bedrohter und strenggeschützter Tierarten zu rechnen, auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen (Untere Naturschutzbehörde),
- Hinweis auf Kampfmittelverdachtsfläche (Polizeidirektion)

## **8. Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen**

Im geplanten Sanierungsgebiet Buckauer Insel werden keine Fördermittel eingesetzt werden. Es besteht nur die Möglichkeit, im Rahmen des Stadtumbaus Ost Fördermittel zu beantragen, da die Buckauer Insel zum Stadtteil „Leipziger Straße“ gehört. Hier bestand die Möglichkeit, bis Ende Januar 2012 Fördermittel für das Programmjahr 2013 zu beantragen. Die Eigentümer wurden auf diese Fördermöglichkeit aufmerksam gemacht, es sind 18 Fördermittelanträge eingegangen. Aufgrund der Rahmenbedingungen des Fördermittelprogrammes werden 5 Anträge im Programmteil Aufwertung für eine Förderung beim Landesverwaltungsamt beantragt.

Daneben bietet das geplante einfache Sanierungsgebiet nur die verbesserte Abschreibungsmöglichkeit nach § 7h Einkommenssteuergesetz. Aufgrund der beginnenden positiven Entwicklung des Gebietes erscheint dieser steuerliche Impuls aber als ausreichend, um in dem Gebiet die Sanierung der Altbausubstanz in Gang zu setzen.

Daneben wird die Entwicklung des Gebietes durch städtebauliche Planungen begleitet werden. Durch eine intensive Beratung der Eigentümer und Investoren soll die Sanierung des Gebietes unterstützt werden. Dabei erscheint es besonders wichtig, den Kontakt zu den Eigentümern der unsanierten Altbauten zu finden.

## **9. Abgrenzung des Sanierungsgebietes, Sanierungszeitraum**

Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zügig durchzuführen. Dies bedeutet, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Hinblick auf die festgelegten allgemeinen Ziele der Sanierung für das Sanierungsgebiet inhaltlich, organisatorisch und finanziell durchführbar sein muss. Die Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes ist so zu wählen, dass eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit gewährleistet werden kann.

Grundlage für den Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes sind die in den Vorbereitenden Untersuchungen festgelegten Sanierungsziele

Um den im Untersuchungsbericht festgestellten Sanierungsbedarf zweckmäßig durchführen zu können, ist es nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung sachgerecht, das Untersuchungsgebiet mit Ausnahme des Flurstücks 12/3 der Flur 439 als Sanierungsgebiet „Buckauer Insel“ festzusetzen.

Es wird vorgeschlagen, das Flurstück 12/3 nicht in das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet aufzunehmen. Bei diesem Grundstück handelt es sich um einen Teil des Technikmuseums. Das Gebäude befindet sich in öffentlichem Eigentum und profitiert nicht von den verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten, die mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes verbunden sind. Andere Vergünstigungen (Fördermittel o. ä.) sind mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes nicht verbunden.

Das Gebiet, das einer förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet „Buckauer Insel“ bedarf, und als Sanierungsgebiet festgesetzt wird, besteht somit aus folgenden Flurstücken:

Flur 439: Flurstücke 11/2 (teilweise), 26/1, 26/2, 37/2, 39/5, 39/6, 39/7, 40/1, 41/1, 41/2, 43/1, 43/2, 43/4, 45/1, 45/2, 46/1, 46/2, 46/3, 93/15, 150/17, 154/24, 167/17, 168/17, 256/17, 328/19, 409/28, 414/31, 415/31, 430/32, 443/32, 447/32, 451/35, 462/26, 479/32, 496/26, 501/26, 502/26, 508/31, 509/31, 510/31, 511/31, 512/31, 513/31, 514/31, 515/31, 516/31, 517/31, 518/28, 519/28, 522/32, 523/29, 524/32, 526/18, 527/18, 528/35, 529/35, 530/35, 531/35, 566/36, 588/17, 589/17, 591/25, 592/25, 593/25, 594/25, 595/25, 642/38, 643/38, 644/38, 645/38, 646/38, 647/38, 662/11, 715/33, 960/50, 966/38, 969/26, 971/36, 975/31, 976/27, 977/29, 978/26, 1050/21, 1059/34, 1061/18, 1064/39, 1066/42, 1068/43, 10022, 10035, 10036, 10039, 10040, 10045, 10046 (teilweise), 10047, 10052, 10053, 10054, 10055, 10056, 10057, 10058, 10059, 10060, 10061, 10062.

Der Durchführungszeitraum soll auf den maximalen Zeitraum von 15 Jahren befristet sein, da die Landeshauptstadt Magdeburg keinen Einfluss auf die die Durchführung privater Maßnahmen hat und somit ein höchstmöglicher Sanierungseffekt erzielt werden kann.

## **10. Wahl des Sanierungsverfahrens**

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat nach pflichtgemäßem Ermessen die Wahl zwischen

einem vereinfachten Sanierungsverfahren, in dem die Vorschriften des dritten Abschnittes „Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ (§152 ff BauGB) ausgeschlossen werden, und dem sogenannten „klassischen Verfahren“, in dem alle sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung kommen können.

Im klassischen Sanierungsverfahren wird nach Abschluss der Sanierung von den Grundstückseigentümern ein Ausgleichsbetrag erhoben, der dem Wertzuwachs des Grundstücks entspricht, der sich durch die Investitionen in die öffentliche Infrastruktur (Straßen, Spielplätze, Grün) ergibt.

Im geplanten Sanierungsgebiet „Buckauer Insel“ können aufgrund der fehlenden Städtebaufördermittel voraussichtlich keine geförderten Investitionen im öffentlichen Raum erfolgen. Daher macht eine Durchführung der Sanierung im „klassischen Verfahren“ keinen Sinn.

Aufgrund der fehlenden Städtebaufördermittel soll das Sanierungsgebiet „Buckauer Insel“ als „Vereinfachtes Sanierungsverfahren“ durchgeführt werden. Mit der Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren erhält die Gemeinde folgende sanierungsrechtlichen Steuerungsinstrumente:

- Gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet.
- Ein Grundstück kann zugunsten des Sanierungsträgers bzw. der Kommune enteignet werden, sofern es im Sanierungsgebiet liegt.
- An Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes müssen sich die Grundstückseigentümer entsprechend den allgemeinen Vorschriften beteiligen (d. h. es können Straßenausbaubeiträge erhoben werden).
- Im Sanierungsgebiet besteht grundsätzlich ein Genehmigungsvorbehalt. Den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt kann die Gemeinde teilweise oder vollständig ausschließen (§ 144 BauGB).

## **11. Anwendung bzw. Ausschluss der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte**

### **11.1 Genehmigungsvorbehalt nach §144(1) BauGB**

Im Sanierungsgebiet „Buckauer Insel“ soll der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt (§144(1) BauGB) zur Anwendung kommen. Durch diesen Genehmigungsvorbehalt erhält die Gemeinde eine vollständige Übersicht über die Abriss- und Bauvorhaben und kann somit besser steuernd und beratend eingreifen. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist das geeignete Mittel, die Sanierungsziele durchzusetzen.

Gemäß § 144(1) BauGB bedürfen im Sanierungsgebiet folgende Vorhaben der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde:

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB,
- die Beseitigung baulicher Anlagen
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

### **11.2 Genehmigungsvorbehalt nach §144(2) BauGB**

Im Sanierungsgebiet „Buckauer Insel“ soll der §144(2) BauGB (sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht für Grundstücksveräußerungen, Bestellung von Rechten an Grundstücken, Baulasten, Grundstücksteilungen) nicht angewendet werden.

Mit der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach §24 ff. BauGB erhält die Gemeinde alle Kaufverträge zur Kenntnis. Damit ist gewährleistet, dass die Gemeinde über Eigentümerwechsel informiert ist, so dass auch neue Eigentümer umfassend beraten werden können.

Die Genehmigungspflicht nach § 144(2) BauGB ist zur Durchführung des Sanierungsgebietes „Buckauer Insel“ nicht erforderlich. Gemäß § 143(2) Satz 4 muss daher kein Sanierungsvermerk in die Grundbücher eingetragen werden, die Mitteilung der Sanierungssatzung an das Grundbuchamt entfällt.

## **12. Weiteres Vorgehen**

### **12.1 Städtebaulicher Rahmenplan**

Die Ziele des Sanierungsgebietes werden in einem städtebaulichen Rahmenplan konkretisiert. Erste städtebauliche Vorstellungen liegen bereits vor (s. Anlage 13.4). Der Rahmenplan für die Buckauer Insel wird die in der Vorbereitenden Untersuchung ermittelten Defizite und Potentiale nochmals herausarbeiten und auf dieser Grundlage einen städtebaulichen Entwurf entwickeln.

Der Rahmenplan soll konkrete Maßnahmen aufzeigen, die die ermittelten Defizite beseitigen und dazu beitragen, das Quartier nachhaltig aufzuwerten und zu einem funktionsfähigen Stadtquartier zu entwickeln.

Mit einem städtebaulichen Entwurf kann den Eigentümern und Investoren das Entwicklungspotential der Buckauer Insel veranschaulicht werden.

### **12.2 Bebauungspläne**

Falls erforderlich kann das städtebauliche Konzept mit einem Bebauungsplan rechtlich untersetzt werden.

Für den Bereich südlich der Marienstraße (ehemaliges SKET-Gelände) wird bereits ein Bebauungsplan aufgestellt. Diese Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 410-4 „Freie Straße / SKET Nordareal.“ Dieser Bebauungsplan bereitet die gewerblich-industrielle Nachnutzung des ehemaligen SKET-Areals vor. Es ist eine neue Erschließung für das Gebiet vorgesehen, die auf Höhe des Fernersleber Weges in die Dodendorfer Straße einmündet. Die Flächen südlich der Marienstraße werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (Regiocom) bzw. Gemeinbedarfsfläche (Ev. Sekundarschule / künftige Kita) festgesetzt.

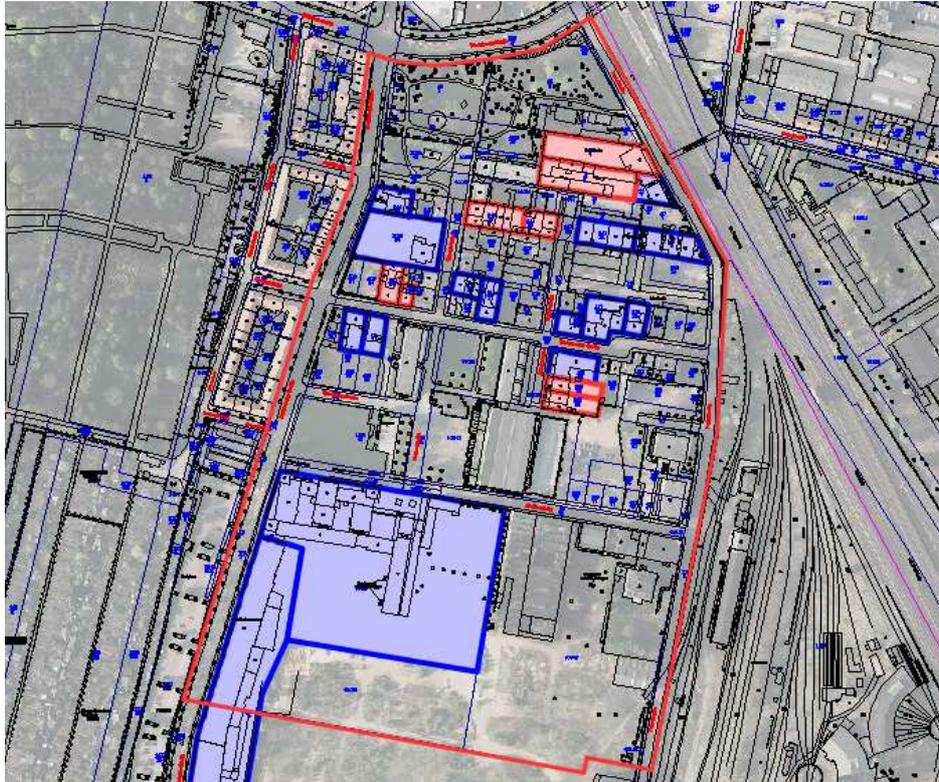
Für die restliche Fläche des Sanierungsgebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans voraussichtlich ebenfalls erforderlich, um neue Erschließungsanlagen und notwendige (Gemeinschafts-) Stellplätze festzusetzen und um die Bebaubarkeit unbebauter Grundstücke zu klären.

### **12.3 Investorenkonferenz**

Um die Sanierung der Altbausubstanz zu befördern, soll zu einer „Investorenkonferenz“ eingeladen werden. Ziel dieser Veranstaltung wird es sein, zwischen verkaufswilligen Eigentümern und potentiellen Bauherren bzw. Investoren Kontakte herzustellen.

## 13. Anlagen

### 13.1 Übersichtsplan Sanierungszustand



blau: saniert / rot: teilsaniert

### 13.2 Übersichtsplan Leerstand



rot: vollständiger Leerstand

### 13.3 Übersichtsplan Baudenkmale



### 13.4 Erstes städtebauliches Konzept



grau: Stellplätze, grau schraffiert: ergänzende Wohnbebauung, grün: Grünflächen