Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		**Drucksache** **DS0218/13** **Öffentlichkeitsstatus** öffentlich	**Datum** 02.05.2013
Dezernat: II	**FB 23**		

Beratungsfolge	**Sitzung** **Tag**	**Behandlung**	**Zuständigkeit**
Der Oberbürgermeister	09.07.2013	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Finanz- und Grundstücksausschuss	04.09.2013	öffentlich	Beratung
Stadtrat	05.09.2013	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen **Amt 61,EB KGM,FB 02**	**Beteiligung des**	**Ja**	**Nein**
	RPA		x
	KFP		x
	BFP		x

Kurztitel

Grundstücksangelegenheit

Beschlussvorschlag:

1.
Der Oberbürgermeister/Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement (EB KGm) wird beauftragt, die an der denkmalgeschützten Hyparschale erforderliche Sanierung der Dachkonstruktion und der Dachstützen in Eigenregie (EB KGm) einschließlich Rückbau der 4 Messehallen durchzuführen.

2.
Der Stadtrat stimmt der überplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 1.787.000,00 € in 2013 an den EB KGm zu. Die Deckung der überplanmäßigen Auszahlung erfolgt aus den Mehreinnahmen KST 21230100, SK 45919000. Die geschätzten Kosten für den Rückbau i. H. v. 360.000,00 € sind im Haushalt 2014 zu berücksichtigen.

3.
Das Grundstück Hyparschale wird im teilsanierten Zustand durch den Fachbereich Liegenschaftsservice zur Vergabe eines Erbbaurechtes ausgeschrieben.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	2123	Pflichtaufgabe		ja	x	nein

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.		x	nein
Maßnahmebeginn/Jahr	**Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt**				
2014	**JA**	**x**	**NEIN**		

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt
Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	**Euro**	**Kostenstelle**	**Sachkonto**	**davon**	
				veranschlagt	**Bedarf**
2014	1.787.000,00*	21230100	52111000		x
20...					
20...					
20...					
Summe:					

*) Deckung erfolgt aus SK 45919000 andere sonstige ordentliche Erträge TB 2123

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	**Euro**	**Kostenstelle**	**Sachkonto**	**davon**	
				veranschlagt	**Bedarf**
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung
Investitionsnummer:
Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	**Euro**	**Kostenstelle**	**Sachkonto**	**davon**	
				veranschlagt	**Bedarf**
20…					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	**Euro**	**Kostenstelle**	**Sachkonto**	**davon**	
				veranschlagt	**Bedarf**
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert		
☐	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)	
☐	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)	
		☐ Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
		☐ Anlage Kostenberechnung
☐	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)	
		☐ Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
		☐ Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlage-/Umlaufvermögen

Anlagennummer:	ANL004402238
Buchwert in €:	1,00
Datum Inbetriebnahme:	

Anlage neu	
	JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
2014	1.787.000,00	21230100	45919000	x	

federführendes(r) Amt/Fachbereich 23	Sachbearbeiter Herr Döschner, Tel.: 2287	Unterschrift AL / FBL Frau Frost

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) II	Unterschrift Herr Zimmermann

Termin für die Beschlusskontrolle	31.12.2014

Begründung:

1.
Die Hyparschale, mit einem quadratischen Grundriss von 48 m x 48 m und ihrer im Inneren stützenfreien Tragekonstruktion wurde 1969 als Mehrzweckhalle für kulturelle Zwecke erbaut und bis 1991 durch die Stadt Magdeburg für diese Zwecke genutzt. Seit 1997 ist die Mehrzweckhalle aufgrund des mit dem Leerstand einhergehenden baulichen Verfalls baupolizeilich gesperrt.

Die Art der baurechtlich zulässigen Nutzung des Areals Hyparschale wird maßgeblich durch die Festsetzungen des Flächennutzungsplans, des Städtebaulichen Rahmenplans Rotehorninsel 2006 und des Denkmalschutzes geprägt.

Der Flächennutzungsplan weist für den Standort eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ aus. Die Anlagen für kulturelle Zwecke sind eine Unterart der Gemeinbedarfseinrichtungen und umfassen Theater, Museen, Konzerthallen, Programmkinos, aber auch Schulen und Hochschulen (Lehrbetrieb).

Der Städtebauliche Rahmenplan Rotehorninsel 2006 (Beschluss des Stadtrates Nr.: 1397-46(IV)07 vom 15.03.2007) formuliert folgende Ziele für die Entwicklung des Stadthallenareals und der Hyparschale:

- Erhalt der Hyparschale im Zusammenhang mit der Möglichkeit einen modernen Anbau einzuordnen
- Abbruch der 4 Messehallen sowie der Zwischenbauten
- Entwicklung des Stadthallenareals nach denkmalpflegerischen Grundsätzen
- Einordnung einer baumüberstandenen Stellplatzfläche für die Stadthalle und die Hyparschale (150 Stellplätze)

Die Entwicklungsziele aus dem Städtebaulichen Rahmenplan Rotehorninsel für den Bereich Stadthallenensemble und Hyparschale wurden in den Gartendenkmalpflegerischen Rahmenplan Stadtpark Rotehorn (Stand November 2009) übernommen.

Sowohl die Hyparschale als auch die umgebenden Freiflächen sind als Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA im Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg ausgewiesen. Sie sind Bestandteil des Kulturdenkmals „Stadtpark Rotehorn“. Geplante Nutzungen sind daher so zu gestalten, dass der gartendenkmalpflegerische Gesamteindruck erhalten bzw. wieder hergestellt wird.

Die von Ulrich Müther entwickelten denkmalgeschützten Schalenkonstruktionen der Hyparschale hatten das Ziel, große Flächen stützenfrei zu überdachen und mit Tageslicht zu belichten. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind Veränderungen des Baukörpers Hyparschale möglich, die die bauzeitliche Konzeption erlebbar erhalten.

2.
Nach der Nutzungsaufgabe wurden bereits folgende bisher leider ergebnislose Vermarktungsbemühungen unternommen:

- 02/2001 regionale Ausschreibung eines Erbbaurechtes
- 05/2004 bundesweite Ausschreibung eines Erbbaurechtes
- 06/2006 bundesweite Ausschreibung eines Erbbaurechtes
- 11/2006 Präsentation auf der Exporeal München
- 01/2008 Anmeldung zur Denkmalbörse der Leipziger Messe GmbH
- 06/2008 neuer Internetauftritt mit bautechnischem Erläuterungsbericht und Schnittzeichnungen
- 09/2011 regionale Ausschreibung eines Erbbaurechtes mit Förderung der denkmalschutzgerechten Sanierung der Außenfassade i. H. v. 1,5 Mio. €

3.
Im Rahmen des zuletzt genannten Bieterverfahrens wurde von allen Interessenten die Vorlage eines Nutzungs-/ Finanzierungs- und Betreiberkonzeptes nachgefordert. 3 der 4 Bieter haben vor dem Verwaltungsausschuss ihre Konzepte präsentiert. In der sich anschließenden Diskussion wurde festgestellt, dass das wichtigste Ausschreibungskriterium - die Vorlage eines Finanzierungskonzeptes - von keinem der Bieter erfüllt wurde. Am 14.09.2012 wurde das Ausschreibungsverfahren formal aufgehoben. Die weiteren Verhandlungen mit einem der Bieter führten ebenfalls nicht zum Erfolg.

4.
Damit die Hyparschale nicht weiter verfällt, soll die erforderliche Dachsanierung einschließlich der Stützen durch die Landeshauptstadt Magdeburg/Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement in Eigenregie mittels Beauftragung von Fachfirmen durchgeführt werden. Eine nochmalige Ausschreibung der Hyparschale soll mit einer Angebotsfrist von 4 Wochen erfolgen und auf eine teilsanierte Übergabe verweisen. Die Sanierung sollte nach Möglichkeit in Abstimmung mit dem zu erwartenden Investor erfolgen, um eine hohe Effizienz bezüglich der Investition und der Nachnutzung zu erreichen.

Die Veröffentlichung ist zeitnah nach Beschlussfassung.

Die Kosten für die notwendigen Investitionsmaßnahmen zur Dachsanierung wurden im Juli 2009 vom EB KGm auf 1,52 Mio. € geschätzt. Unter Zugrundelegung eines Anstiegs der Baukosten seit diesem Zeitraum muss gemäß der Einschätzung des EB KGm von Kosten in Höhe von ca. 1,78 Mio. € ausgegangen werden. Darüber hinaus müssen eventuell 300.000,00 € Planungskosten aufgewendet werden, soweit die Planungsunterlagen aus dem Jahr 2000 nicht mehr verwendet werden können (Schätzung KGm).

Die Kosten für den Rückbau der Messehallen wurden ebenfalls durch den EB KGm geschätzt.

5.
Die angegebenen Kosten für die Sanierung sind nicht im Budget des FB 23 veranschlagt. Die Deckung erfolgt durch Mehreinnahmen aus einer Erlösauskehr der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS). Ein vor Überführung in Volkseigentum im Eigentum der Stadtgemeinde stehendes Grundstück (Flur 466, Flurstück 7004/2) wurde in Rechtsträgerschaft des VEB Schwermaschinenbau „Karl Liebknecht“ übertragen. Nach Umwandlung des VEB in eine Kapitalgesellschaft wurde das Grundstück 1992 durch das Treuhandunternehmen veräußert, sodass eine Restitution an die Stadt ausgeschlossen wurde und für die Stadt ein Anspruch auf Erlösauskehr aus dem Verkauf des Grundstücks in Höhe von 1.636.134,02 € entstanden ist.

Der Anspruch wurde durch Bescheid des Bundesamtes für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen vom 08.02.2013 bestandskräftig festgestellt. Der Geldeingang bei der Stadt ist zwischenzeitlich erfolgt.

Die Auszahlung der notwendigen finanziellen Mittel für die Dachsanierung der Hyparschale an den EB KGm erfolgt unmittelbar nach Beschlussfassung, damit die Planungen kurzfristig realisiert, die Umsetzung zeitnah ausgeschrieben und die Sanierung 2014 sichergestellt werden kann.

6.
Im Anlagevermögen (ANL00402237 bis 00402240) ist der Buchwert des Grund und Bodens mit einem Bodenwert von 20,90 €/m² und somit bei einer Fläche von ca. 5.890 m² insgesamt mit 123.101,00 € veranschlagt. Der Buchwert des Gebäudes beträgt 1,00 €.