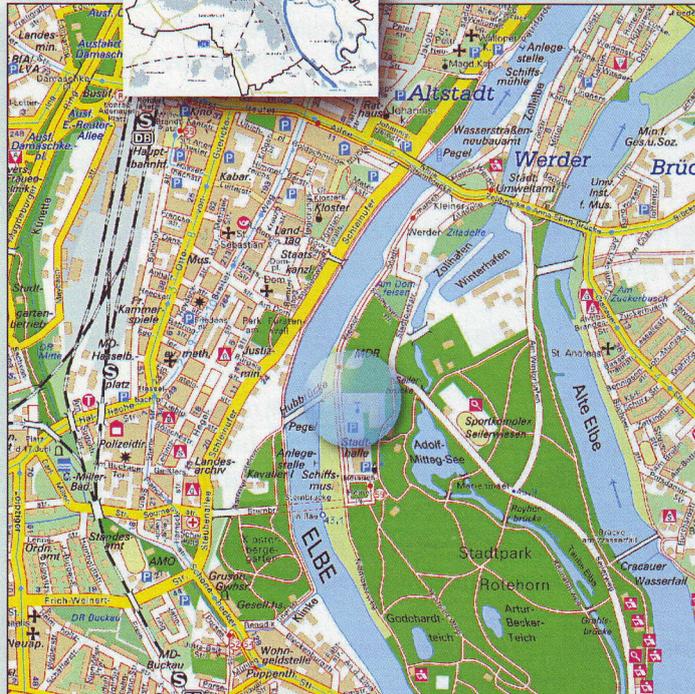


## Immobilienangebot zur Bestellung eines Erbbaurechts Kleiner Stadtmarsch, 39104 Magdeburg



Ihr Standort



### Nutzung, derzeit

- seit 1997 ungenutzte ehemalige Mehrzweckhalle, zurzeit baupolizeilich gesperrt
- die Sanierung des Daches und der Dachstützen ist vom Eigentümer vorgesehen

### zulässige Nutzung

Das Gebäude (Hyparschale) steht unter Denkmalschutz. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Der Flächennutzungsplan ermöglicht eine Sport- und Freizeiteinrichtung.

### Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Die Hausanschlüsse müssen erneuert werden.

### Orientierungswert

11.115,00 EUR/Jahr Erbbausozins

(1,71 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr)

Entschädigungswert Gebäude: nach Gebot

Alle Kosten, die im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung des Vertrages stehen einschließlich der Vermessungskosten, hat der Erwerber zu tragen.

### Katasterdaten

Flur	141
Flurstücke	382/46, 381/46, 47/1
Grundstücksgröße	ca. 6500 m <sup>2</sup>

### Lagebeschreibung

Das Grundstück liegt östlich des Stadtzentrums von Magdeburg im Stadtteil Werder (Stadtpark Rotehorn).

### Erreichbarkeit

Stadtmitte/Alter Markt	ca. 1 km
Buslinie	ca. 200 m
Anbindung Magdeburger Ring	ca. 1,3 km

### Ansprechpartner

Sachbearbeiter	
Grundstücksmanagement	Herr Döschner
Telefon	0391/540 2287
Fax	0391/540 2102
Teamleiter	Frau Gottschald
Telefon	0391/540 2806
Fax	0391/540 2102

Anschrift	Landeshauptstadt Magdeburg FB Liegenschaftsservice FD Grundstücksmanagement Altmark-Arkaden Julius-Bremer-Straße 8-10 39104 Magdeburg
E-Mail	Uwe.Doeschner@lieg.magdeburg.de

Die Hyparschale wurde 1969 als Veranstaltungs- und Messehalle erbaut. Die Nutzfläche beträgt 2.333 m<sup>2</sup>. Die Halle ist seit 1991 ungenutzt und stark sanierungsbedürftig.

Das Erbbaurecht kann für die blau markierte Fläche zur Größe von 6.500 m<sup>2</sup> vergeben werden. Eine Erweiterung des Flächenzuschnitts ist in Abhängigkeit des Nutzungskonzeptes möglich.

Der zukünftige Investor ist baurechtlich verpflichtet, entsprechende Einstellplätze zu schaffen.

Eine anteilige Beteiligung der Landeshauptstadt Magdeburg an der Sanierung des Gebäudes ist vorgesehen. Die Landeshauptstadt Magdeburg beauftragt die denkmalschutzgerechte Sanierung der Dachkonstruktion einschließlich Dachdeckung und Dachstützen mit einem geschätzten Kostenrahmen in Höhe von 1,7 Mio. Euro. Die benachbarten 4 Messehallen werden zeitnah zurückgebaut.

Bezüglich der Erschließungskosten, die in Abhängigkeit von den erforderlichen Anschlussparametern anfallen, wird eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern empfohlen.

## **Bauliche Details/Besonderheiten**

### Konstruktiver Aufbau

Die Hyparschale, mit einem quadratischen Grundriss von 48 m x 48 m, wird von vier Stück hyperbolischen Paraboloidflächen in Stahlbeton überspannt. Die Einzelflächen sind so angeordnet, dass die außenliegenden geraden Ränder eine stärkere Neigung aufweisen als die innenliegenden Ränder. So ergibt sich bei den Hochpunkten ein Höhenmaß von 15 m ü. OF Fußboden, bei den Tiefpunkten von 5,50 m und in der Hallenmitte eine Höhe von 12 m.

Alle stark geneigten Außenränder sind durch Randversteifungen von veränderlicher Dicke verstärkt und werden durch Stahlstützen U 30 stetig unterstützt. An den Tiefpunkten der Dachkonstruktion laufen die Randversteifungen in einem schrägliegenden Stiel aus, der die Schubkräfte aus der Schale in das Fundament weiterleitet. Zur Aufnahme senkrechter Kräfte sind nur Pendelstützen (500/1000 mm groß) aus Stahlbeton angeordnet.

Der Horizontalschub auf die Fundamente wird durch vorgespannte Zuganker aufgenommen, die zwei gegenüberliegende Tiefpunkte einer einzelnen Hyparschale verbinden. Die Ausführung des Einbaues erfolgte in traditioneller Bauweise als Mauerwerk, wobei die äußeren Ansichtsflächen (außer Nordseite) mit Klinker verkleidet wurden. Die Decken sind aus Stahlbeton, 160 mm dick mit einem 20 mm dicken Ausgleichestrich. Die Fensterbrüstungen sind ebenfalls in 240 mm dickem Mauerwerk ausgeführt und bilden gleichzeitig die Außenwand der eingebauten Zu- und Abluftkanäle. Das sternförmig angeordnete Oberlicht wurde mit Glasprismenbetonplatten eingedeckt. Als Verglasung der Außenwände ist eine doppelschalige Verglasung mit Copilit-Profilglas verarbeitet worden. Die Hyparschale hat einen Parkettfußboden, wobei ein Spielfeld in der Größe 40 m x 20 m mit einer Schwingfußbodenkonstruktion unterlegt wurde.

### Gestalterischer Aufbau

Die Hyparschale setzt durch ihre eigenwillige Konstruktion einen besonderen Akzent für das gesamte Ausstellungszentrum. Deshalb wurde bei der gestalterischen Lösung ganz besonders auf die Sichtbarmachung der gesamten Konstruktion geachtet. Das Anziehen der Schalenkonstruktion bis zu 15 m Höhe an den Hochpunkten und die im Achsabstand von 1,67 m angeordneten senkrechten Stahlstützen geben der äußeren Ansichtsfläche eine bewusst angewandte vertikale Betonung. Diese wird durch die Rippen der U-Glasverglasung noch unterstrichen.

#### Bauplanungsrecht, Denkmalschutz

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) u.ä..

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.

Weitere Gebäudeinformationen können im Internet unter [www.Magdeburg.de/Liegenschaften](http://www.Magdeburg.de/Liegenschaften) entnommen werden.

# Übersichtskarte

