

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
FB 23	S0328/20	16.09.2020
zum/zur		
A0160/20 Fraktion DIE LINKE, Fraktion Grüne/future!, Fraktion Tierschutz/BfM		
Bezeichnung		
Rückführung der Gieseler-Halle in städtisches Eigentum		
Verteiler		Tag
Der Oberbürgermeister		06.10.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr		29.10.2020
Finanz- und Grundstücksausschuss		11.11.2020
Stadtrat		03.12.2020

Der Stadtrat möge beschließen:

- 1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Gespräche mit dem Eigentümer der Hermann-Gieseler- Halle zu führen, um eine Rückführung des denkmalgeschützten Gebäudes in städtisches Eigentum zu ermöglichen*
- 2. Die Hermann-Gieseler-Halle wird unter Beachtung der Auflagen des Denkmalschutzes so saniert und hergerichtet, dass sie für den Freizeitsport/Schulsport nutzbar ist.*
- 3. Die Planungen zur Errichtung eines Möbelmarktes neben der Sporthalle sind einzustellen.*

Um Überweisung in den StBV und FG wird gebeten.

Begründung:

Bis heute hat der Investor für die Nutzung der denkmalgeschützten Halle kein hinreichendes Nutzungskonzept vorgelegt, das einen positiven Effekt für die Entwicklung des Standorts bzw. des Stadtteils zeigt. Vielmehr sind negative Folgen für den Handel zu befürchten, falls der Investor weitere Geschäftsflächen entwickelt. Der entstandene Leerstand auf der Olvenstedter und Gr. Diesdorfer Straße zeigt, dass in diesem Bereich unserer Stadt keinerlei weitere Ladenflächen benötigt werden.

Die Errichtung eines Möbelmarktes an dieser Stelle ist zudem im Hinblick auf städtebauliche Entwicklung ein Fehler. Ein derartiges „Meisterwerk der Architektur“ gehört aufgrund seines bezaubernden Lagerhallencharmes in ein Gewerbegebiet. Dort fügt es sich harmonisch in andere Schönheiten der Wellblecharchitektur des 20. und 21. Jahrhunderts ein.

Zum interfraktionellen Antrag 0160/20 der Fraktionen DIE LINKE, Grüne/future!, Tierschutz/BfM nehme ich wie folgt Stellung:

Zu 1:

Entsprechend dem Auftrag des Stadtrates wurde ein Gespräch mit Vertretern des Eigentümers beim Oberbürgermeister geführt.

Die Rückabwicklung des Kaufvertrages für das mit der Hermann-Gieseler-Halle (HGH) bebaute Areal ist demnach verbunden mit der Forderung, auch den Tauschvertrag zum Schulgrundstück rückabzuwickeln oder alternativ mit hohen Nachzahlungsforderungen für das Schulgrundstück sowie Tragung der bei dem Erwerber bereits angefallenen Rückbaukosten.

Zu 2:

Im Falle der Rückführung des Grundstücks der HGH in das Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg müssen nach Einschätzung des Eigenbetriebs Kommunales Gebäudemanagement unter Beachtung der Auflagen des Denkmalschutzes mindestens 30 Mio. € aufgewandt werden, um die HGH zu sanieren, so dass sie anschließend für den Schul- und Freizeitsport nutzbar wäre.

Zu 3:

Sollten die Planungen zur Errichtung eines Möbelmarktes westlich der HGH eingestellt werden, ist aus planungsrechtlicher Sicht mit folgenden Konsequenzen zu rechnen:

- Der Beschluss des Stadtrates über Abwägung und Satzung (DS0039/20 und DS0040/20) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ kann für den Teilbereich der Fläche für Gemeinbedarf gefasst werden. Wenn für den Bereich des Sondergebietes 1 „Hermann-Gieseler-Halle“ und des Sondergebietes 2 „Großflächiger Einzelhandel POCO Domäne“ kein Satzungsbeschluss gefasst wird, bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ wirksam.
- Die südlich der Grundschule geplante Rad- und Fußwegverbindung ist Bestandteil des Vorhabenplans und wird nicht durch den Vorhabenträger, wie im Entwurf zum Durchführungsvertrag vereinbart, hergestellt.
- Das Baurecht für die Anlieferstraße parallel zur Straße „Zur Viehbörse“ soll im Rahmen der 6. Änderung zum B-Plan Nr. 223-1 „Schlachthof“ geschaffen werden.
- Die Notwendigkeit der Anlieferstraße besteht in jedem Fall für die geplante Einzelhandelsnutzung der 4. Änderung zum B-Plan Nr. 223-1 „Schlachthof“, aber ggf. auch für die künftigen Nutzungen der Gewerbeflächen westlich der Hermann-Gieseler-Halle.

Die Einstellung der Planung zur Errichtung eines Möbelmarktes westlich der Hermann-Gieseler-Halle würde dazu führen, dass der Schulneubau in Gefahr gerät. Nach den Regelungen im Kaufvertrag haben Erwerber und Verkäufer bis zum 31.12.2022 die Möglichkeit vom Kaufvertrag zurückzutreten, wenn die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht zur Satzung gebracht wird.

Wie zur Frage 1 bereits ausgeführt, vertritt der Erwerber die Auffassung, dass mit einer Rückabwicklung des Kaufvertrages für das mit der Hermann-Gieseler-Halle bebaute Areal auch die Rückabwicklung des Tauschvertrages zum Schulgrundstück verbunden ist.

Die Landeshauptstadt Magdeburg vertritt hierzu eine andere Rechtsauffassung.

Ein Rücktritt vom Kaufvertrag wird mit hohen Nachzahlungsforderungen für das Schulgrundstück sowie Tragung der beim Erwerber bereits angefallenen Rückbaukosten verbunden sein. Der Grundstückserwerber kündigte in einem gemeinsamen Gespräch an, bis zur Klärung aller Rückabwicklungsmodalitäten eine einstweilige Verfügung zum Baustopp der Grundschule Kobeltstraße zu veranlassen.

Diese Stellungnahme ist mit dem Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr abgestimmt.

Zimmermann