

Landeshauptstadt Magdeburg – Die Oberbürgermeisterin –		Drucksache DS0279/23 Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Datum 15.05.2023
Dezernat: II	FB 23		

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Die Oberbürgermeisterin	13.06.2023	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	29.06.2023	nicht öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	16.08.2023	nicht öffentlich	Beratung
Stadtrat	14.09.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 61, FB 02, FB 40	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X
	Klimarelevanz		X

Kurztitel

Hermann-Gieseler-Halle

Beschlussvorschlag:

Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung des Verkaufs bzw. der Vergabe eines Erbbaurechts des mit der Hermann-Gieseler-Halle bebauten Grundstücks am Klaus-Miesner-Platz bei der Auswahl des Vertragspartners die in der Begründung aufgeführten Kriterien und Gewichtungen anzuwenden.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	2123	Pflichtaufgabe		ja	x	nein
----------------------	------	----------------	--	----	---	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
11119		ja, Nr.		x	nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
2023	JA		NEIN		x

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

TB 2123

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2023	10.000,00	21230100	54311400	x	
20...					
20...					
20...					
Summe:	10.000,00				

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. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €:

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu
JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich	23	Sachbearbeiter Herr Rühle, Tel.: 2499	Unterschrift AL / FBL Frau Frost
--------------------------------------	----	--	-------------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	II	Unterschrift Thorsten Kroll
---------------------------------------	----	--------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	31.12.2023
-----------------------------------	------------

Begründung:

Mit Beschluss-Nr. 923-032(VII)21 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 06.05.2021 u. a. die Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages mit der Steinhoff Familienholding GmbH zum Grundstück Klaus-Miesner-Platz 1-4 (Grundstücksareal der Hermann-Gieseler-Halle) beschlossen. Seither wurden verschiedene Anträge (0234/21, 0074/22 und 100/22) an den/die Oberbürgermeister/in gestellt.

In der Stellungnahme 0421/22 hat die Verwaltung u. a. mitgeteilt, dem Stadtrat eine Drucksache zu den Ausschreibungskriterien des mit der Hermann-Gieseler-Halle bebauten Grundstücks am Klaus-Miesner-Platz im Konzeptverfahren vorzulegen.

Übergeordnetes Ziel des Verfahrens ist die Sicherung der bedarfsgerechten Nachnutzung der Liegenschaft aus den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses entlang der städtischen Handlungsziele und Stadtratsbeschlüsse. Das Grundstück soll an den Bewerber, der mit seinem Konzept die geforderten Kriterien unter Beachtung der Pflichtvorgaben bestmöglich umsetzt, verkauft oder im Rahmen eines Erbbaurechts vergeben werden.

Insgesamt besteht aufgrund der Lage des Objektes in direkter Nachbarschaft zu einem Nahversorgungszentrum und seiner verkehrlichen Anbindung ein großes Potential für ein Projekt, das Raum für vielfältige Nutzungen schaffen kann und die Erhaltung eines denkmalgeschützten Gebäudes sichert. Die im Stadtteil Stadtfeld Ost (vgl. Anlage 1) gelegene Hermann-Gieseler-Halle stellt ein Kulturdenkmal dar. Das Gebäude selbst ist sanierungsbedürftig. Bei der Sanierung sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Fläche als Sondergebiet „Sport“, Gewerbefläche und gemischte Baufläche dargestellt. Darüber hinaus befindet sich ein V + E-Plan im Aufstellungsverfahren, welcher entsprechend des Ausgangs des Konzeptverfahrens geändert wird.

Parallel zu dieser Drucksache wird mit dem Baudezernat derzeit der konkrete Zuschnitt der Vermarktungsfläche unter Berücksichtigung zu sichernder Wege- und Leitungsrechte, die sich letztlich auch im zu ändernden Bebauungsplan wiederfinden sollen, abgestimmt. Der mögliche vermarktbare Grundbesitz ist im beiliegenden Lageplan (Anlage 2) farbig „blau“ umrandet. Die in der Anlage 2 farbig „grün“ gekennzeichnete Fläche ist langfristig bis zum 31.08.2032 an den KNEIPP Verein Magdeburg e.V. vermietet. In diesen Mietvertrag tritt der künftige Eigentümer/Erbbauberechtigte anstelle der Stadt ein.

Der V + E-Plan enthält derzeit für die Hermann-Gieseler-Halle ein Sondergebiet mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten. Diese sind Bestandteil der nachstehenden Vorgaben:

1. Nachnutzung für

- sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke
- gastronomische Zwecke
- Sport- und Kulturveranstaltungen auch mit multikulturellem Bezug
- nicht wesentlich störende Gewerbe
- Büro und Dienstleistungen
- eine sozialverträgliche- und teilhabeorientierte Einrichtung
- thematische Märkte und Messen
- großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bei einem Anteil zentrenrelevanter Randsortimente von bis zu 10% der Verkaufsfläche, maximal 400 m²

(nicht zentrenrelevante Sortimente sind: Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware, z. B. Öfen, Herde einschließlich Zubehör), Küchenstudios, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, Badausstattung, Fliesen, Werkzeuge, Maschinen, Maschinenzubehör (elektrisch und nicht elektrisch),

Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter, Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel, Kraftfahrzeuge (inkl. Motorräder, Mopeds u. ä.), Fahrräder, Kfz-Zubehör (z. B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Einstellungsartikel), Fahrrad- und Motorradzubehör, Landmaschinen, Kohle, Mineralölerzeugnisse, Serviceleistungen (z. B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidedienste))

2. Die Nachnutzung muss auf Dauer angelegt und durch Vorlage eines plausiblen Finanzierungs- und Investitionsplans sowie durch Vorlage eines plausiblen und im Grundsatz genehmigungsfähigen Konzeptes für die Sanierung belegt sein.
3. Die Belange des Denkmalschutzes sind zwingend zu berücksichtigen. Diese sind in der Anlage 3 beschrieben.

Die Zwischenauswahl/Endauswahl nach erfolgtem Ausschreibungsverfahren wird unter Berücksichtigung der eingereichten Konzepte aus den folgenden Wertungskriterien bzw. strategischen Zielen und Gewichtungen wie folgt ermittelt:

I. Qualität des Nutzungskonzeptes (30 % = 30 Punkte)

- Detaillierte Beschreibung der geplanten Nutzung unter Einhaltung der Vorgaben aus der Zielstellung
- zeichnerische Darstellung der einzelnen Bauteile mit der geplanten Nutzung
- Berücksichtigung verschiedener Bevölkerungsgruppen
- Berücksichtigung der Barrierefreiheit
- Konzept für die Außenanlagen
- Unterbringung und Herstellung der Stellplätze unter Beachtung des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

II. Berücksichtigung des Denkmalschutzes (35 % = 35 Punkte)

- Sanierung unter Einhaltung der Vorgaben (Anlage 3)

III. Klimaschutz und Anpassung sowie Energieeffizienz (20 % = 20 Punkte)

- Modernes Mobilitätskonzept (z. B. E-Mobilität, Fahrradstellplätze, Carsharing)
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Schaffung von Grünflächen
- Erhöhung Energieeffizienz des Gebäudes

IV. Wirtschaftlichkeit (15 % = 15 Punkte)

- Bonität, Kaufpreis
- Plausibilität der Baukosten
- Plausibilität der Finanzierung

Die Wertung erfolgt über Punkte, welche anschließend entsprechend der Wichtung prozentual in die Gesamtwertung einfließen.

Anlagen:

Anlage 1 – Auszug Stadtkarte

Anlage 2 – Lageplan

Anlage 3 – Belange des Denkmalschutzes