

QUARTIERSVEREINBARUNG NEU OLVENSTEDT

Fortschreibung 2015/16

- 8. September 2016 -

Landeshauptstadt
Magdeburg



Quartiersvereinbarung für Magdeburg Neu Olvenstedt

Fortschreibung 2016

zwischen der

Landeshauptstadt Magdeburg, vertreten durch den Oberbürgermeister,

nachfolgend LH genannt

und der

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, vertreten durch den Geschäftsführer

MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg, vertreten durch den Vorstand

Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG, vertreten durch den Vorstand

Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg-Stadtfeld eG, vertreten durch den Vorstand

Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG, vertreten durch den Vorstand

Wohnungsgenossenschaft „Post und Energie“ eG, vertreten durch den Vorstand,

nachfolgend Wohnungsunternehmen (WU) genannt

sowie

Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG, vertreten durch den Geschäftsführer,

SWM Netze GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer

Abwassergesellschaft Magdeburg mbH, vertreten durch den Geschäftsführer

nachfolgend Ver- und Entsorgungsunternehmen (VU/EU) genannt

als gleichberechtigte Vertragspartner wird nachfolgender Rahmenvertrag mit Anlagen verabredet:

Präambel

Der Stadtteil Magdeburg Neu Olvenstedt ist in der aktuellen Phase des Stadtumbaus ein prioritäres Gebiet für Abriss-, Rückbau- und Umbauvorhaben. Aufgrund des drastischen Einwohnerrückgangs im Stadtteil stand in Neu Olvenstedt früher und deutlicher als in anderen Stadtteilen der Rückbau von Wohnungsüberhängen auf der Tagesordnung. Bis zum Jahresende 2012 wurden bereits über 6.000 überzählige Wohnungen von ursprünglich 12.741 Wohnungen vom Markt genommen. Der Stadtumbau ist in Neu Olvenstedt aber bei weitem noch nicht abgeschlossen. LH, WU und VU/EU sehen das Erfordernis den Stadtteil weiter mit hoher Priorität an die Nachfrage anzupassen.

Mit dem vorliegenden Vertrag gemäß § 171 c BauGB werden die derzeit konkret benennbaren Maßnahmen sowie die konsensfähigen Handlungsoptionen bis zum Jahr 2020 vereinbart. Die Maßnahmen leiten sich aus den Leitbildern der Quartiersentwicklung ab, die alle Vertragspartner in einem gemeinsamen Verfahren entwickelt und im Konsens festgelegt haben.

Die Vertragspartner verpflichten sich zu einem koordinierten Vorgehen um:

- eine langfristige Wertschöpfung aus geleisteten oder noch zu leistenden Investitionen sicher zu stellen,
- gegenüber Bewohnern und Nutzern des Quartiers Vertrauen durch Verbindlichkeit und Transparenz zu schaffen,
- sich der kommunalen und Landespolitik als verlässlicher Partner der Stadtteilentwicklung anzubieten.

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Vertragsgebiet ist der Stadtteil Neu Olvenstedt in der Landeshauptstadt Magdeburg.

(2) Die Vertragspartner verpflichten sich, den Stadtteil Neu Olvenstedt in einer abgestimmten und konzertierten Art und Weise zu entwickeln und nachhaltig zukunftsfähig zu gestalten. Das Entwicklungsziel für den Stadtteil in Form von Leitbildern der Quartiersentwicklung wird als Anlage 1 dem Vertrag beigefügt.

(3) Maßnahmen

1. Vereinbart wird die Umsetzung der in Anlage 2 benannten Baumaßnahmen durch den jeweils angegebenen Eigentümer.
2. Die Nachnutzung der durch Abrisse frei werdenden Grundstücke wird ebenfalls entsprechend der Festlegung in Anlage 2 vereinbart.
3. Die Vertragspartner verpflichten sich zur Prüfung weiterer Reduzierungsmaßnahmen, falls die gemeinsamen Stabilisierungsbemühungen nicht zu einer dem Angebot entsprechenden Nachfrage führen sollten.
4. Alle anderen Objekte der Vertragspartner im Vertragsgebiet bleiben für die Vertragsdauer erhalten.
5. Maßnahmen der Vertragspartner, die nicht Gegenstand dieses Vertrages sind, müssen inhaltlich den Aussagen der Quartiersleitbilder gemäß Anlage 1 entsprechen und aus Ihnen ableitbar sein. Im Zweifelsfall treffen die Vertragspartner eine diesbezügliche bewertende Entscheidung einvernehmlich.

(4) Jeder Vertragspartner hat das Recht zu jeder Zeit eine Abstimmungsrunde zu den Vertragsinhalten einzuberufen.

§ 2 Umsetzungszeitraum

- (1) Die Vertragspartner verpflichten sich die in Anlage 2 genannten Maßnahmen im ebenfalls dort angegebenen Zeitraum umzusetzen.
- (2) Der Umsetzungszeitpunkt der Maßnahmen von WU und VU/EU gilt vorbehaltlich der Ausreichung entsprechender Fördermittel, falls diese für die Umsetzung der Maßnahmen erforderlich sind, durch die LH als Antragsteller gegenüber dem Land prinzipiell befürwortet werden und beantragt wurden.
- (3) Der Umsetzungszeitpunkt der Maßnahmen der LH gilt vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates und der Mittelverfügbarkeit im kommunalen Haushalt bzw. entsprechender Fördermittelunterstützung.
- (4) Die Vertragspartner verständigen sich im Einzelfall zur Anwendung der Experimentierklausel (Möglichkeit der teilweisen Übernahme des kommunalen Eigenanteils durch Dritte), um für die Zielerreichung wichtige Aufwertungsmaßnahmen von allgemeinem Interesse umsetzen zu können.

§ 3 Weitere Pflichten der Vertragspartner

(1) WU, VU/EU

1. Diese sorgen eigenverantwortlich für die rechtzeitige Beantragung von Fördermitteln, bzw. deren Anmeldung bei der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt.
2. Im Sinne der Selbstverpflichtung obliegt diesen eine Berichtspflicht gegenüber ihren Aufsichtsratsgremien.
3. Die Vertragspartner haben bei einer Grundstücks- und/oder Gebäudeveräußerung dem neuen Eigentümer aufzuerlegen, dass dieser die Verpflichtungen des Veräußerers aus diesem Vertrag zu übernehmen hat. Unterlässt ein Vertragspartner schuldhaft die Weitergabe der Verpflichtungen, greift § 5 (1).

(2) LH

1. Diese unterstützt die Maßnahmeumsetzung der WU und VU/EU im gegebenen Fall durch zügige Genehmigungsphasen.
2. Diese stellt rechtzeitig Fördermittelanträge auf Basis der Zuarbeiten von WU und VU/EU bzw. der Planung zu öffentlichen Maßnahmen. WU und VU/EU werden von der Landeshauptstadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei der Fördermittelaufnahme unterstützt. Dies umfasst insbesondere auch die Antragstellung auf vorgezogenen Maßnahmebeginn.
3. Diese bewilligt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Fördermittelanträge der WU und VU/EU und reicht bewilligte Fördermittel unverzüglich weiter. Durch eine entsprechende Prioritätensetzung in der Fördermittelverteilung unterstützt die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Einhaltung der gesetzten Umsetzungszeiträume.
4. Im Sinne der Selbstverpflichtung obliegt der LH eine Berichts- und Beteiligungspflicht gegenüber dem Stadtrat.

(3) Alle Vertragspartner

1. Jeder Vertragspartner hat gegenüber den anderen Vertragspartnern eine Informationspflicht bezüglich Maßnahmen und Vorhaben im Gebiet, wie Modernisierungen, Neubauten, Abrisse und Veräußerungen sowie sonstiger wesentlicher und nachhaltig wirkender nicht-investiver Vorhaben. Die Information geht den Vertragspartnern gesondert und schriftlich so frühzeitig zu, dass vor einer öffentlichen Diskussion Konsultationen oder Abstimmungen möglich sind.

2. Die Vertragspartner verpflichten sich, in jährlichen Beratungen die Einwohnerentwicklung und die Vermietungsquote in Neu Olvenstedt mit den Bedarfsprognosen abzugleichen und bei Bedarf die Maßnahmen in den Anlagen entsprechend anzupassen. Die Vertragspartner stellen dafür entsprechende Informationen zur Verfügung (adressgenaue Wohnungsleerstände, erfolgte Maßnahmen, Einwohnerentwicklung und ggf. aktualisierte Szenarien der Vorausschau).
3. Die Vertragspartner unterstützen sich gegenseitig in dem Bemühen um ein Kosten sparendes und ökonomisch sinnvolles Vorgehen in der Stadtteilentwicklung.
4. Der jeweilige Maßnahmeträger vereinbart mit VU/EU ein konkretes und nachhaltiges Konzept zum Rückbau oder zur Anpassung der technischen Infrastruktur. Zwischen Maßnahmeträger und VU/EU wird vor Beginn der Maßnahme eine verbindliche Verfahrensweise festgelegt. Die Grundlagen des Konzeptes zur Anpassung der technischen Infrastruktur befinden sich in Anlage 3.
5. Die Vertragspartner bemühen sich um einen respektvollen Umgang mit der im Stadtteil befindlichen Kunst im öffentlichen Raum. Durch den Stadtumbau gefährdete Kunstwerke sollen nach Möglichkeit am Ort belassen oder umgesetzt werden.
6. Die Vertragspartner vereinbaren mindestens einmal jährlich einen gemeinsamen Presseauftritt, um über den Umsetzungsgrad der Inhalte der Quartiersvereinbarung und ggf. erforderliche Anpassungen zu informieren.

§ 4 Laufzeit des Vertrages

- (1) Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum Jahr 2020.
- (2) Die Vertragspartner vereinbaren die Reflektion und ggf. Anpassung der Vertragsinhalte in Abhängigkeit der Neustrukturierung der Städtebauförderung.
- (3) Der Vertrag kann vorfristig nur in gegenseitigem Einvernehmen aller Vertragspartner beendet werden.

§ 5 Vertragsverletzungen

- (1) Vertragsverletzungen durch WU/VU/EU
 1. Für den Fall, dass ein Unternehmen als Maßnahmeträger die in Anlage 2 genannten Vorhaben nicht umsetzt oder andere, nicht vertragskonforme Maßnahmen umsetzt oder vereinbarte Maßnahmen nicht fristgerecht umsetzt, erfolgt eine Sanktionierung.

Anlage 2 zum Stadtumbauvertrag für Magdeburg Neu Olvenstedt**Maßnahmenliste**

Der angegebene Zeitpunkt gilt vorbehaltlich der Aussagen der fortzuschreibenden Prioritätenliste der Fördermittelverwendung.


Maßnahmen der Wohnungsunternehmen

Adresse	Vorhaben	Eigentümer	Zeitpunkt	Finanzierung
Bruno-Taut-Ring 89-95	Abriss	WOBAU	2019	Stadtumbau Ost (Ab), Eigenmittel
Bruno-Taut-Ring 96-100	Kernbestand bis 2025, (Sonder) Nutzung durch LH	WOBAU		
Bruno-Taut-Ring 101-103	Abriss	WOBAU	2020	Stadtumbau Ost (Ab), Eigenmittel
Bruno-Taut-Ring 104-106	Abriss	WOBAU	2018	Stadtumbau Ost (Ab), Eigenmittel
Bruno-Taut-Ring 107-109	Abriss	WOBAU	2018	Stadtumbau Ost (Ab), Eigenmittel
Bruno-Taut-Ring 110-112	Abriss	WOBAU	2017	Stadtumbau Ost (Ab), Eigenmittel
Bruno-Beye-Ring 3	Komplexsanierung	WOBAU	2017	Stadtumbau Ost, Eigenmittel
Bruno-Beye-Ring 7, 8-10	Stilllegung der oberen Etagen	WOBAU	2019	Eigenmittel
Johannes-Göderitz-Straße 17-26	Modernisierung	WOBAU	2016	Stadtumbau Ost (Ab), Eigenmittel
Olvenstedter Scheid 28-32	Wohnen und/oder Gewerbe	WOBAU		Eigenmittel bzw. Vermarktung
Roggengrund 18-20	Wohnen und /oder Gewerbe	WOBAU		Eigenmittel bzw. Vermarktung
Bruno-Beye-Ring 24a-25b, 27	Wohnen und /oder Gewerbe	WOBAU		Eigenmittel bzw. Vermarktung
Olvenstedter Grund 63	Wohnen und /oder Gewerbe	WOBAU		Eigenmittel bzw. Vermarktung
St.-Josef-Str. 32-37	Wohnen und /oder Gewerbe	WOBAU		Eigenmittel bzw. Vermarktung
Bruno-Taut-Ring 113-115	Wohnumfeld	WOBAU		Eigenmittel
Olvenstedter Grund 26-46	Wohnen und / oder Gewerbe	WOBAU		Eigenmittel bzw. Vermarktung
St.-Josef-Str. 19 d-g	Neubau 4 Doppelhaushälften	Post und Energie	2017	Eigenmittel

Bruno-Taut-Ring, St.-Josef-Str. (Klusweg)	Zwischennutzung durch Verpachtung an „Germania Olvenstedt e.V“ für Seniorenspielplatz, gebunden bis 2020 Altengerechter Wohnungsbau/ Eigenheimbebauung geplant Variante Parkplatz	WOBAU		
Roggengrund 21, Olvenstedter Grund 39a-59	Wohnen und /oder Gewerbe	WOBAU		Eigenmittel bzw. Vermarktung
Gerstengrund 13-24	Eigenheimbebauung	WOBAU		Vermarktung
Roggengrund 5-8, Olvenstedter Grund 1-13	Wohnbebauung, Gewerbe / Einzel- handel (im Rahmen der Zulässigkeiten B- Plan 229-1)	WBG Otto v. Guericke		
Bruno-Taut-Ring 59- 77	Wohnbebauung, Gewerbe / Einzelhandel (im Rahmen der Zulässigkeiten B- Plan 229-1)	WBG Otto v. Guericke		
Scharnhorstring 15- 28	Sanierung Fassade Anbau neuer Balkone	WBG Otto v. Guericke	2016/17	Eigenmittel
Scharnhorstring 36- 44	Sanierung Fassade Anbau neuer Balkone	WBG Otto v. Guericke	2017/18	Eigenmittel

Landeshauptstadt Magdeburg

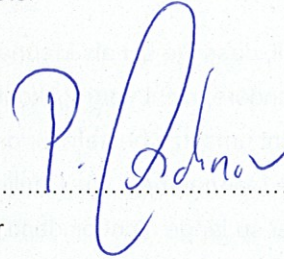
Magdeburg, den 30.01.2017



Oberbürgermeister

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Magdeburg, den 19.12.2016



Geschäftsführer

MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg

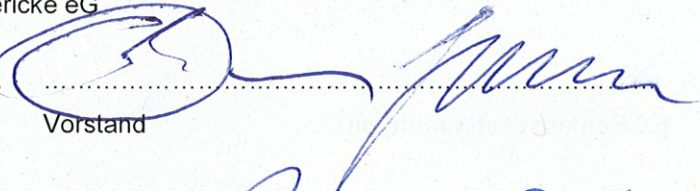
Magdeburg, den 22.12.2016



Vorstand

Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG

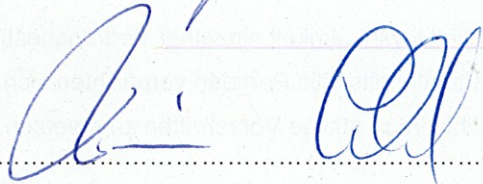
Magdeburg, den 20.12.2016



Vorstand

Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg-Stadtfeld eG

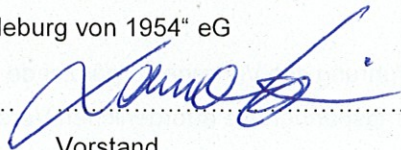
Magdeburg, den 21.12.2016



Vorstand

Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG

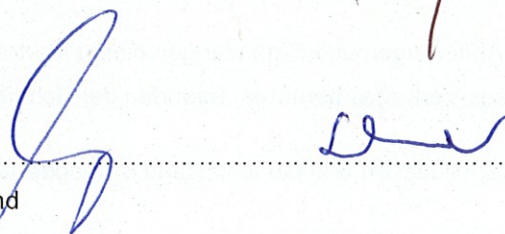
Magdeburg, den 09.01.2017



Vorstand

Wohnungsgenossenschaft „Post und Energie“ eG

Magdeburg, den 23.01.2017



Vorstand

2. Die Sanktionierung erfolgt i.d.R. mittels einer Zurücksetzung der Priorität der zur Förderung beantragten Vorhaben des Unternehmens, das den Vertrag verletzt hat, soweit dies städtebaulich vertretbar ist. Die Sanktionierung wird, nach Beratung und Abwägung einer Empfehlung der Vertragspartner, durch die LH vorgenommen. Die Vertragspartner können im Einzelfall andere Formen der Sanktionierung empfehlen.

(2) Für den Fall, dass die LH als Maßnahmenträger die in Anlage 2 genannten Vorhaben nicht umsetzt oder andere, nicht vertragskonforme Maßnahmen umsetzt oder vereinbarte Maßnahmen nicht fristgerecht umsetzt, besteht für die anderen Vertragsparteien ein Zurückbehaltungsrecht für deren geplante Maßnahmen. Die Erfüllung von Pflichten aus dem Vertrag ist für die anderen Vertragspartner so lange nicht bindend, bis die öffentliche Hand ihren vertraglichen Verpflichtungen nachkommt.

(3) Maßnahmenänderungen aufgrund unabwendbarer Sachzwänge, die nicht im Verantwortungsbereich des Maßnahmenträgers liegen, hat dieser nicht zu vertreten. Der Maßnahmenträger hat die Gründe für von ihm nicht zu vertretende Verzögerungen zu belegen.

(4) Die Vertragspartner verzichten auf gegenseitige Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen nach § 39 bis 44 nach BauGB, die ggf. durch Erfüllung des Vertrages entstehen könnten.

§ 6 Schlussbestimmungen

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.

(2) Bestehende vertragliche Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern werden durch die Quartiersvereinbarung nicht ersetzt. Die Quartiersvereinbarung und ihre Anlagen verstehen sich als ergänzende Regelungen.

(3) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

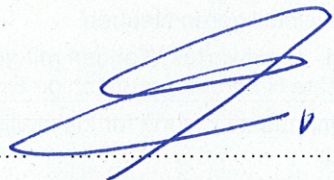
(5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Magdeburg.

Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG

Magdeburg, den 09.01.2017  

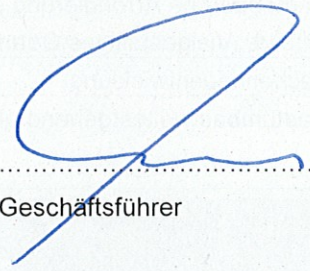
 Geschäftsführer

SWM Netze GmbH





Magdeburg, den 04. Jan. 2017 

 Geschäftsführer

Abwassergesellschaft Magdeburg mbH

Magdeburg, den 3.1.17 

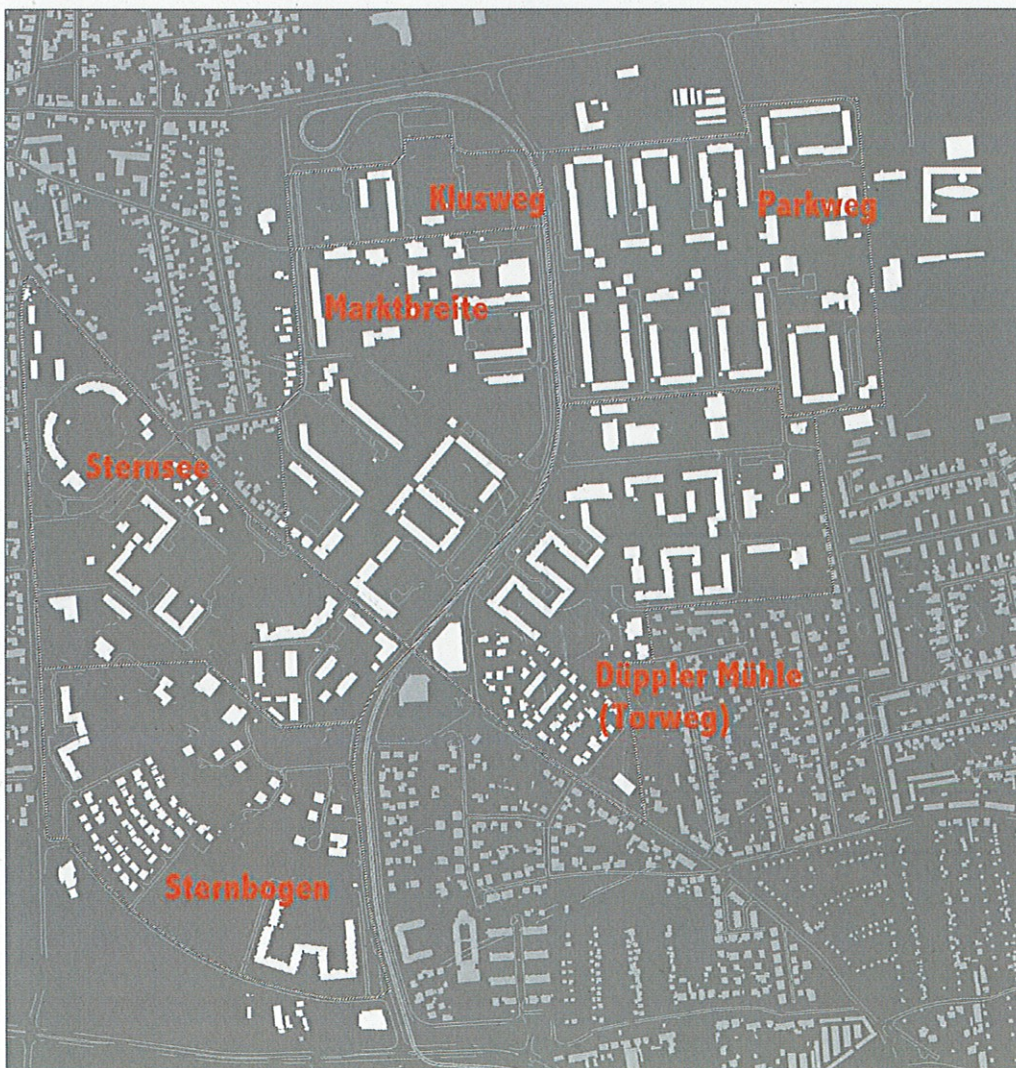
 Geschäftsführer

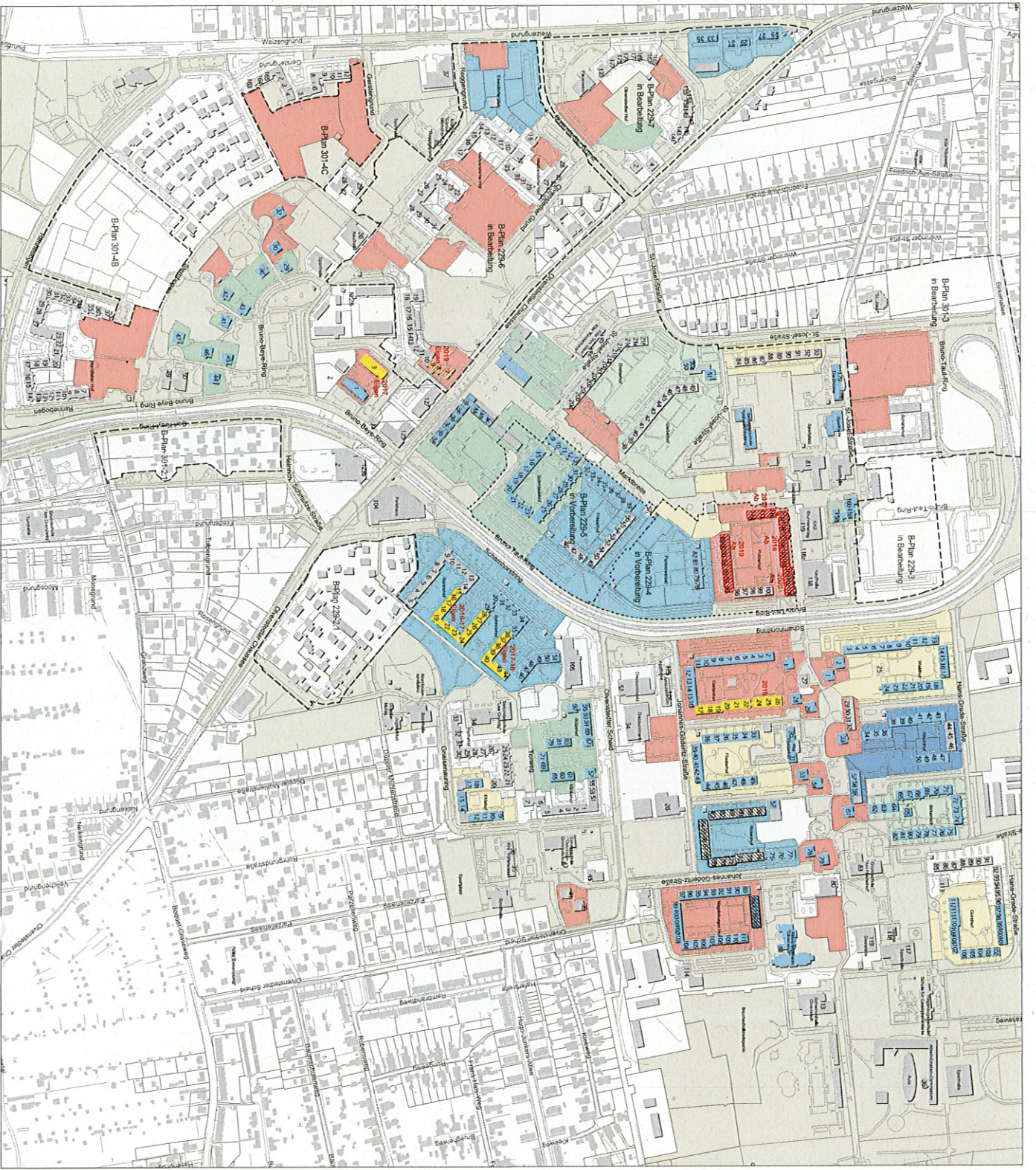
Bitte mitzeichnen				
Dez. Amt	61.51	61.51 SGL	61.50	ALG1
Dat.	06/12/16	07.12.	07.12.16	08/12/16
Unterschr.				
Zurück an:	bis:			

Anlage 1 zum Stadtumbauvertrag für Magdeburg Neu Olvenstedt

Leitbilder der Quartiersentwicklung

Quartier	
Düpler Mühle / Torweg	Stadtumbau weitestgehend abgeschlossen
Quartier Marktbreite	Bedarfsabhängiger Rückbau, städtebauliche Arrondierung durch kleinteiligeren Neubau. Leitbild: „Preiswertes Wohnen mit guter Infrastruktur. Kompakte Höfe und großflächige Entwicklungsbereiche“
Quartier Sternbogen / Rennebogen	Flächenneuentwicklung für kleinteiliges eigentumsfähiges Wohnen Leitbild: „Neues Wohnen am Park“
Quartier Sternsee	Städtebauliche Arrondierung durch ergänzende Bebauung. Leitbild: „Vielgestaltiges Quartier zwischen See und Dorf“
Quartier Klusweg	Flächenneuentwicklung
Parkweg	Stadtumbau weitestgehend abgeschlossen





- Modernisierte Gebäude ohne weiteren Maßnahmenbedarf
- Un- oder teilweise sanierte Wohngebäude ohne Maßnahmenplanung
- Gebäude für die der Abriss vorgesehen ist / unter Vorbehalt der Bedarfentwicklung
- Gebäude für die ein Eigentümerverschick / eine Eigentümerübergabe vorgesehen ist
- Gebäude für die eine Modernisierung vorgesehen ist
- Geplantes Maßnahmenjahr
- beantragte Förderung
- Af = Stadtrathaus Ost / Abriss
- Eigen = ausschließlich Eigenmiet
- Bauantrag
- rechtsverbindlich in Aufstellung / Vorbereitung
- Wohngebäude im Eigentum "Dritter"
- Wohngebäude überwiegend mit Eigentumswohnungen
- Eigentum LH Magdeburg
- Eigentum Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg
- Eigentum WBSG Otto von Guericke
- Eigentum WBSG Post und Energie*
- Eigentum WBSG "Magdeburg Stadtteil"
- Eigentum MKG-Wohnungsgenossenschaft
- Eigentum WBSG "Stadt Magdeburg von 1954"
- Eigentum "Dritter"

**Quartiersvereinbarung
Neu Oivenstedt 2015/16**

Gebäudebestand und Gebäudeplanung
Stand 03. September 2016
www.stephan-westermann.de



Maßnahmen öffentliche Hand

Adresse	Vorhaben	Zeitpunkt	Finanzierung
Gneisenauring 34 ehem. Sek „Lea Grundig“	Ausweichquartier bei Sanierung anderer Schulen		
Neu Olvenstedt	Stadtteilmanagement	ab HHJ 2011	Stadtumbau Ost (Auf), Eigenmittel
Roggengrund 34	Neubau Schule für Körperbehinderte	Voraussichtlich 2017/18	Sonderförderung Land
Bruno-Beye-Ring 31 (eh. GS Bruno-Beye-Ring)	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eigenheimbebauung Rennebogen (B-Plan 301-4A)	Voraussichtlich 2016	
Ernst-Rademacher-Bad	Errichtung eines Fassadenband, FB Schule und Sport	Ab 2017	Stadtumbau Ost
Düppler Mühlenstraße 25	Sanierung KJFE Mühle, Spielwagen e.V,	Ab 2017	Stadtumbau Ost
Olvenstedter Scheid	Sanierung Sporthalle, Fachbereiche Schule Sport	Ab 2017	Stadtumbau Ost
Neu Olvenstedt allgemein	Sanierung von Fuss- und Radwegen des Tiefbauamtes	fortlaufend	Stadtumbau Ost
Olvenstedt Graseweg 36	Neubau Sozialtrakt Albert-Einstein Gymnasium	Ab 2017	Stadtumbau Ost
Hans-Grade-Straße	Sanierung Bolzplatz	Ab 2017	Stadtumbau Ost
Johannes-Göderitz-Straße 113	Sanierung Schwimmhalle	Ab 2017	Stadtumbau Ost
Nördlicher Bruno-Taut-Ring	B-Plan 229-3: Überprüfung der vorhandenen Verkehrsflächen, individueller Wohnungsbau, bis zu II-Geschosse, offene + geschlossene Bauweise.	Aufstellungsbeschluss Ende II. Quartal 16	
Am Sternsee	B-Plan Nr. 229-6: Überprüfung der verkehrlichen Anbindung, individueller Wohnungsbau in offener und geschlossener Bauweise	Satzung bis Anfang 2017	
Olvenstedter Grund	B-Plan 229-7: Überprüfung der Verkehrsflächen und Entwicklung als WA.	Satzungsbeschluss bis 2020	

St.-Josef-Straße	B-Plan 301-3, 1. Änderung und Aufhebung in Teilbereich, individueller Wohnungsbau ggf. Ansiedlung Nahversorger	Satzung vorgesehen bis Mitte 2017	
Rennebogen/ Gerstengrund	B-Plan 301-4C: Rechtsverbindlich, individueller Wohnungsbau EH/DH bis II-geschossig		

Diese Verfahrensweise findet keine Anwendung für im Jahr 2006 neu abgeschlossene Wärmelieferverträge (objektbezogene Einzelverträge), die bereits über eine entsprechende Regelung (Anlage 3 zum Wärmeliefervertrag) verfügen.

2.1.2 Redimensionierung von Medienleitungen

Es wird voraussichtlich keine Redimensionierung von Fernwärmeleitungen im Wohngebiet Olvenstedt geben, jedoch sind diese im Fernwärmeversorgungsgebiet Nord als vorgelagertes Netz notwendig.

2.1.3 Kosten im vorgelagerten Netz

Dem Trend der steigenden Fernwärmeverluste kann nur begegnet werden, indem in Anpassung an vorgesehene Abrisse oder Teilstilllegungen erneut die Vorlauftemperaturen im Primärtrassensystem (MHKW, HWE) untersucht und angepasst werden, der mechanische Rohrleitungszustand bezüglich einer erneuten Temperaturabsenkung untersucht wird (Gleitlager, Festpunkte) und der Isolierzustand an Stellen die bisher wegen Unerheblichkeit nicht oder nur begrenzt isoliert wurden (Bauwerke, Übergabestationen), verbessert wird.

Zum Erreichen der Zielstellung der Minimierung der Fernwärmeverluste werden von 2009 bis zu nächst 2012 Investitionen in Höhen von ca. 1,4 Millionen EUR notwendig sein.

2.1.4 Rückbaukosten

Sofern ein Rückbau stillgelegter Anlagenteile durch die SWM zu realisieren ist, werden hierfür Leistungen mit einem Kostenvolumen in Höhe von ca. 300 TEUR veranschlagt.

2.2. Strom

2.2.1 Technische Konsequenzen

Das Mittelspannungsversorgungsnetz (10 kV) bleibt in seiner derzeitigen Struktur voraussichtlich erhalten. Partiiell werden Teilabschnitte stillgelegt. Verbleibende versorgungsrelevante Abschnitte sind durch Neuverlegungen in das System einzubinden.

Anpassungen bzw. Umstrukturierungen sind auf Grund verschobener/geänderter Lastschwerpunkte innerhalb des Niederspannungsnetzes (1 kV) inklusive der zugehörigen 10/1-kV-Umspannstationen sowie im Umspannwerk Nord-West notwendig.

2.2.2 Redimensionierung von Medienleitungen

Eine Redimensionierung von Kabelanlagen ist nicht vorgesehen.

2.2.3 Kosten im vorgelagerten Netz

Die prozentualen Netzverluste bezogen auf den Durchsatz steigen um voraussichtlich 5 %.

Wesentlich kritischer ist der Weiterbetrieb des bestehenden Umspannwerkes Nordwest. Dieses kann in seiner jetzigen Struktur nicht wirtschaftlich weiterbetrieben werden. Eine Anpassung der technischen Infrastruktur an die neue Bedarfssituation ist nur bedingt möglich. Damit ist ein Umbau des Umspannwerkes zur Absicherung der Versorgung notwendig.

Die Umverlegungs-, Umstrukturierungs- und Umbauarbeiten werden mit 3,5-3,8 Millionen EUR beziffert.

2.2.4 Rückbaukosten

Sofern ein Rückbau stillgelegter Anlagenteile durch die SWM zu realisieren ist, werden hierfür Leistungen mit einem Kostenvolumen in Höhe von ca. 350 TEUR veranschlagt.

2.3. Trinkwasser

2.3.1 Technische Konsequenzen

Das Trinkwasserversorgungsnetz im WG Neu- Olvenstedt wird in seiner Struktur berührt, nicht mehr notwendige Versorgungs- und Anschlussleitungen werden stillgelegt – in Einzelfällen müssen Versorgungsleitungen umverlegt bzw. neu gebaut werden.

2.3.2 Redimensionierung von Medienleitungen

Zur Sicherung der Trinkwasserqualität im WG Olvenstedt sind umfangreiche Redimensionierungsmaßnahmen, Umverlegungen und Neuverlegungen im vorgelagerten Versorgungsnetz notwendig.

2.3.3 Kosten im vorgelagerten Netz

Die Investitionen zur Redimensionierung und Anpassung des äußeren bzw. vorgelagerten Netzes werden mit ca. 600 TEUR beziffert.

2.3.4 Rückbaukosten

Sofern ein Rückbau stillgelegter Anlagenteile durch die SWM zu realisieren ist, werden hierfür Leistungen mit einem Kostenvolumen in Höhe von ca. 120 TEUR veranschlagt.

2.4. Abwasser

2.4.1 Technische Konsequenzen

Der Bevölkerungsrückgang und der Rückgang des Wasserverbrauchs bewirken einen geringeren Abwasseranfall. Im Abwassernetz ergeben sich dadurch geringere Fließgeschwindigkeiten bei Trockenwetter. Zur Vermeidung dauerhafter Ablagerungen ist eine minimale mittlere Geschwindigkeit von 0,5 bis 0,7 m/s erforderlich. Bei der Unterschreitung einer Geschwindigkeit von ca. 0,3 m/s treten Ablagerungen auf. Die Faulung dieser Ablagerungen führt zu Geruchsproblemen (z. B. durch Schwefelwasserstoff). Bei Wiederbelüftung entsteht Schwefelsäure, die zur Korrosion auf den betroffenen Kanalstrecken führt.

2.4.2 Redimensionierung von Medienleitungen

Als Gegenmaßnahmen zu den o. g. technischen Konsequenzen im Kanalnetz sind zukünftige Verringerungen großer Dimensionen von Schmutzwasserkanälen denkbar bzw. erforderlich. Die hierfür erforderlichen Kosten sind derzeit noch nicht absehbar.

2.4.3 Kosten im vorgelagerten Netz

Zur weiteren Vermeidung dauerhafter Ablagerungen ist weiterhin ein erhöhter Wartungsaufwand erforderlich, d.h. zusätzliche Reinigungszyklen von 5 Jahren auf 2,5 Jahre. Im Einzugsgebiet Neu Olvenstedt sind von den zusätzlichen Reinigungen mindestens ca. 3.500 m Kanal betroffen. Somit ist ein jährlicher zusätzlicher Reinigungsaufwand für Neu Olvenstedt von mindestens ca. 6.000,00 EUR netto erforderlich. Im Zulauf der nachgeordneten Bauwerke wie weiterführenden Sammler, Abwasserpumpwerke (APW) und innerhalb der Abwasserdruckrohrleitungen (ADL) erhöhen sich durch den verminderten Abwasseranfall die Aufenthaltszeiten. Faulprozesse insbesondere in den ADL -in den Ablagerungen und der Sielhaut- führen zu einer massiven Bildung geruchsrelevanter Inhaltsstoffe.

Im Falle einer Eigentumsübertragung des Grundstücks sollen die Vertragspartner vereinbaren, dass auch die stillgelegten Anlagen in das Eigentum des Erwerbers übergehen. Der jeweilige Eigentümer soll in dem Kaufvertrag mit den künftigen Erwerbern vereinbaren, dass diese sich wiederum verpflichten, das Eigentum der verbliebenen Anlagen auf den jeweiligen Erwerber im Rahmen der Grundstück-übertragung mit zu übertragen.

1.2. Restbuchwerte

Für nicht mehr benötigte Anlagen müssen SWM, AGM, SWM-Netze Buchverluste in Höhe von ca. 1 Million Euro kompensieren.

1.3. Kosten für die Anpassung der technischen Infrastruktur

Die Kosten von notwendigen Rückbaumaßnahmen und Umverlegungen von Ver- und Entsorgungsmedien sowie der entsprechenden Hausanschlüsse im Zuge des Abrisses von Objekten, gehen jeweils zu Lasten des Verursachers. Die Kosten beziehen sich auf das bei der Quartiersvereinbarung aufgezeigte Abriss- und Rückbauszenario. Diesbezüglich sind bilaterale Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern zu schließen.

Sollte auf Grund der gegebenen Abriss- und Rückbaumaßnahmen zeitlich begrenzte Ersatzversorgung notwendig werden, so sind die Kosten zur Aufrechterhaltung der Versorgung durch den Verursacher zu tragen. Ggf. notwendige zeitlich begrenzte Ersatzversorgungen sind den betreffenden Wohnungsunternehmen rechtzeitig durch die SWM anzuzeigen. Diesbezüglich ist eine zeitlich begrenzte Ersatzversorgung durch Prüfung / Erarbeitung alternativer Abrisszenarien, zu vermeiden bzw. mindestens die Kosten, zu minimieren.

Es gibt im vorgelagerten Netz darüber hinaus gehenden, im Nachgang näher erläuterten, spezifischen Anpassungsbedarf, um die Versorgung sicherzustellen. Die anfallenden Kosten sind möglichst durch entsprechende Fördermittel zu refinanzieren.

2. Medien SWM / AGM

Die nachstehend aufgeführten technischen Konsequenzen und Kosten basieren auf den in der Quartiersvereinbarung aufgeführten Rückbau – und Umbauszenarien (Stand Juni/Juli 2008) und stellen einen Kostenrahmen dar. Veränderungen bzw. Modifikationen von Rückbau – und Umbauszenarien (objekt- bzw. zeitbezogen) bewirken einen veränderten Kostenrahmen.

2.1. Fernwärme

2.1.1 Technische Konsequenzen

Das Fernwärmeversorgungsnetz Olvenstedt bleibt in seiner jetzigen Form zwangsläufig erhalten. Eine Reduzierung der Netzlänge wird nicht eintreten, da durch die Wohnungswirtschaftsunternehmen bis zum Jahr 2012 nur punktuelle Gebäude abgerissen werden. Über die entstehenden "Leerflächen" wird weiterhin eine Versorgung notwendig sein.

Da die Trassenlänge in Olvenstedt nach derzeitigen Erkenntnissen sich nur um max. 300 m verkürzt, der Fernwärmeabsatz sich jedoch bis zum Jahr 2012 um 30 % reduzieren wird, steigen physikalisch bedingt die Fernwärmetrassenverluste; allerdings nicht nur im Netzgebiet Olvenstedt, sondern maßgeblich im hochtemperierten Fernwärmetrassenverbund Nord.

Damit zeichnet sich eine Steigerung des Wärmeverlustes bezogen auf die Fernwärmenetzeinspeisung um ca. 58 % ab. Unabhängig von diesem Sachverhalt lässt sich das Fernwärmenetz Olvenstedt thermisch und hydraulisch mit investiven Maßnahmen auch weiterhin betreiben.

In Bezug auf den Rückbau und Abriss von Objekten sind im Rahmen von vorzeitigen Vertragsbeendigungen zwischen den Vertragspartnern bilaterale Vereinbarungen zur Entschädigung bzw. Kompensation der abgängigen Vertragsleistungen zu treffen.

Anlage 3

Konzeption zum Rückbau und zur Anpassung der technischen Infrastruktur gemäß dem Abriss- und Rückbauszenario der Quartiersvereinbarung 2008 Neu- Olvenstedt

1. Allgemeines

Im Rahmen des Stadtumbaus Ost erfolgen umfangreiche Abriss-, Umbau- und Rückbauvorhaben von Wohnungen in den betreffenden Stadtteilen. Dabei müssen auch Ver- und Entsorgungsanlagen, die von den SWM GmbH, der SWM Netze GmbH und der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) betrieben werden, stillgelegt, umverlegt und redimensioniert werden.

Die Vertragspartner dieser Quartiersvereinbarung sind sich darüber einig, die Kosten für die Stilllegung und Anpassung der technischen Infrastruktur von Ver- und Entsorgungsanlagen so gering wie möglich zu halten.

Mit der Umsetzung des in dieser Vereinbarung beschriebenen Abriss- und Rückbauszenarios werden für wesentliche Teile des vorgelagerten Versorgungsnetzes kritische Schwellenwerte unterschritten. Damit werden über die örtlich notwendigen Veränderungen der technischen Infrastruktur weitreichende und kostenintensive Maßnahmen zur Modifizierung des vorgelagerten Netzes zur Aufrechterhaltung der Versorgungsgrundlagen notwendig.

Diese Vereinbarung ersetzt nicht die bestehenden Verträge der Ver- und Entsorgungsunternehmen mit der Landeshauptstadt. Insbesondere gelten vorrangig die Konzessionsverträge zwischen SWM (SWM Netze GmbH), AGM und der Landeshauptstadt.

1.1. Rückbau stillgelegter Anlagenteile zur Medienver- und -entsorgung

Die Betreiber der vorhandenen und stillgelegten Ver- und Entsorgungsanlagen sind gegenüber dem Eigentümer der mit den stillgelegten Anlagen betroffenen Grundstücke berechtigt, diese Anlagen dauerhaft auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen.

Dauerhaft stillgelegter Anlagenbestand geht zum Zeitpunkt der dauerhaften Stilllegung in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Der Zeitpunkt der dauerhaften Stilllegung sowie der Eigentumsübergang sind von den Vertragspartnern separat schriftlich zu vereinbaren und entsprechend zu dokumentieren. Der stillgelegte Anlagenbestand kann vom Eigentümer dann jederzeit, zu seinen Lasten, entfernt werden.

Die Betreiber der vorhandenen und stillgelegten Ver- und Entsorgungsanlagen erklären gegenüber dem Eigentümer der mit den stillgelegten Anlagen betroffenen Grundstücke, dass ihnen keine Kontaminationen des umliegenden Bodens und keine sonstigen Altlasten bekannt sind, die unmittelbar und nachweislich durch das Vorhandensein der Ver- und Entsorgungsanlagen oder ihren Betrieb verursacht wurden. Sollte der Eigentümer der mit den stillgelegten Anlagen betroffenen Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt wegen Altlasten oder sonstiger Verunreinigung des Bodens, die unmittelbar und nachweislich durch das Vorhandensein der Ver- und Entsorgungsanlagen oder ihren Betrieb verursacht wurden, von der zuständigen Behörde in Anspruch genommen werden, so verpflichten sich die Betreiber der vorhandenen und stillgelegten Ver- und Entsorgungsanlagen, den Grundstückseigentümer von der Haftung für die unmittelbar durch das Vorhandensein oder den Betrieb entstandenen Schäden freizustellen.

Für alle sonstigen in dieser Regelung nicht gesondert erwähnten Schäden und Schadensfolgen haftet der Grundstückseigentümer nach den gesetzlichen Vorschriften."

Weiterhin sind dem Eigentümer alle beim Betreiber vorhandenen Informationen, insbesondere zur Lage und Beschaffenheit der Anlagen, in geeigneter Form zugänglich zu machen. Diese Informationspflicht geht dem Eigentumsübergang, der bilateral zu regeln ist, voraus.

Bei einem möglichen Weiterverkauf sollen die Eigentümer der mit den vorhandenen, stillgelegten Anlagen belasteten Grundstücke die zukünftigen Erwerber/Investoren davon in Kenntnis setzen, dass sich stillgelegte Ver- oder Entsorgungsanlagen auf den Grundstücken befinden.

Diese führen an der Schnittstelle Druckleitung / Freispiegelkanal ebenfalls zu Geruchsbelästigungen infolge Ausgasungen (von z. B. Schwefelwasserstoff). Daraus leiten sich die folgenden erforderlichen Gegenmaßnahmen ab:

- Einsatz von Chemikalien zur Geruchsbekämpfung als Sofortmaßnahme
- Austausch / Einsatz Pumpen mit geringerer Fördermenge und größerer Förderhöhe
- Austausch / Verkleinerung der Durchmesser der ADL
- Sanierung Pumpensammelraum infolge Korrosion
- Zusätzliche Kosten für manuelle Eingriffe in den Entsorgungsprozess
- Erhöhter Bedienungsaufwand, zusätzliche Reinigungszyklen

Diese zusätzlichen Kosten können noch nicht abgeschätzt werden.

2.4.4 Rückbaukosten

Sofern ein Rückbau stillgelegter Anlagenteile durch die SWM zu realisieren ist, werden hierfür Leistungen mit einem Kostenvolumen in Höhe von ca. 700 TEUR veranschlagt.

