

Kurzexposé zum Gutachten 38a K 11/24

Objektbeschreibung:

- Das unbebaute, 819m² große Bewertungsgrundstück liegt relativ zentrumsnah im Magdeburger Stadtteil Alte Neustadt im Geltungsbereich des einfachen B-Planes Nr. 174 - 4 „Nördlich Sieverstorstraße“ und im Bereich des noch in Bearbeitung (5. Entwurf, Stand Juli 2024) befindlichen B-Planes „Sieverstorstraße 39 - 51“. Trotz (noch erheblicher) bestehender städtebaulicher Mängel, insbesondere im nördlichen Bereich der Sieverstorstraße lässt die Gesamtentwicklung des Stadtteils Alte Neustadt auf eine wachsende Attraktivität schließen.
- Punktuell befindet es sich im nördlichen Bereich der Sieverstorstraße auf der Nordseite (Höhe ehem. TGA- Bürogebäude) in „zweiter Reihe“, hinter dem ursprünglich mit zwei Gründerzeit-Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück Sieverstorstraße 39/ 39a. In der Vergangenheit erfolgte die Erschließung über dieses Grundstück.
- Der Bereich zwischen den Bahnanlagen und der Sieverstorstraße ist geprägt durch eine straßenbegleitende, allerdings nur noch rudimentär erhaltene Gründerzeitblockrandbebauung mit hohem Gebäudeleerstand und überwiegend desolater Bausubstanz. Das direkte Umfeld des Bewertungsgrundstücks weist städtebauliche Missstände auf und wird insbesondere durch die TGA-Gewerbebrache Sieverstorstraße 33 (neungeschossiges DDR-Bürogebäude mit rückwärtiger eingeschossiger, großflächiger Gewerbehalle) sowie vis-a-vis durch die weiträumige Brache der ehem. Börde-Brauerei negativ geprägt.
- Zudem bestehen beeinträchtigende Verkehrsschallimmissionen, ausgehend vom Kfz- und Straßenbahnverkehr auf der Sieverstorstraße im Süden und insbesondere von den Bahnstrecken der Deutschen Bahn AG im Norden (Hauptisenbahnstrecke, ca. 70m und 100m entfernt).
- Das Bewertungsgrundstück selbst war ursprünglich mit einem 1894 errichteten zwei- bis dreigeschossigen Fabrikationsgebäude bebaut, dieses wurde nach 2022 aufgrund des insgesamt ruinösen Bauzustandes abgerissen.
- Nach Recherchen des Unterzeichners wurde das Bewertungsgrundstück zu DDR-Zeiten bis Anfang der 1990er Jahre gewerblich als Kleinlederwarenfabrik genutzt (VEB Vereinigte Kleinlederwarenbetriebe, Werk Magdeburg). Lederwarenfabriken, Lederhandschuhfabriken, Ledermanufakturen u.ä. werden als uneingeschränkt altlastenrelevant eingestuft, so dass schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nicht ausgeschlossen werden können.
- Aktuell ist das zu bewertende Areal weder verkehrstechnisch noch durch Medien erschlossen. Es handelt sich dementsprechend nicht um Baureifes Land, sondern um **Rohbauland** im Sinne des § 3 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021).