

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0240/06	Datum 01.06.2006
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	15.08.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	12.09.2006	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	21.09.2006	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Bildung, Schule und Sport	10.10.2006	öffentlich	Beratung
Stadtrat	12.10.2006	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 23,FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Kommunale Baulandentwicklung

Beschlussvorschlag:

Die folgenden Flächen

1. südlich Gersdorfer Weg
2. Herbert-Landwehr-Straße
3. Harsdorfer Straße 67

sind als Bauland zu entwickeln. Die Erschließung und Vermarktung erfolgt durch die Landeshauptstadt Magdeburg.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
X						

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)				
	keine			
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:		
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:			
				Jahr				Euro			
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr							
mit		Euro		mit		Euro		mit		Euro	
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
				Prioritäten-Nr.:							

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Heidrun Bartel, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckhart Peters
-------------------------------	--	---

verantwortlicher Beigeordneter	Werner Kaleschky Unterschrift	
-----------------------------------	----------------------------------	--

Begründung:

In den zurückliegenden Jahren hat die Landeshauptstadt Magdeburg eine Reihe von Baugebieten selbst erschlossen und vermarktet.

Standort	Jahr	Baulandfläche (m²)	Bauparzellen	Restparzellen
Vogelbreite / Harsdorfer Straße	1996	24 000	48	keine
Amtsgartenstraße	1996	25 000	53	keine
Auf den Höhen	1997	86 150	173	keine
Saures Tal	1998	65 000	122	keine
Frankefelde Ostseite	1999	28 670	52	keine
Hohendodeleber Weg	2000	13 210	23	keine
An den Röthen	2001 - 2004	82 310	326	5
Nedlitzer Straße / In den Gehren	2002	4 400	8	keine
Leuschnerstraße	2004	5 640	10	keine
Vogelbreite / Harsdorfer Straße	2005	7 800	12	1
Am Neustädter Feld	2005	2 300	4	1

Damit sollte der seit 1990 kontinuierlich gestiegenen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken entsprochen und gleichzeitig die Preisentwicklung in diesem Marktsegment beeinflusst werden.

Inzwischen hat sich der Bedarf an Baugrundstücken normalisiert und bei einer Anzahl von etwa 400 jährlich eingependelt (Anlage 1).

Die Landeshauptstadt Magdeburg kann bauwilligen Bürgern nur noch sehr eingeschränkt Grundstücksangebote unterbreiten (Stand April : An den Röthen – 5 freie Parzellen, 4 reservierte Grundstücke; Harsdorfer Straße / Vogelbreite – ein reserviertes Grundstück; Am Neustädter Feld – eine Parzelle reserviert).

Der Fachbereich 23 (Liegenschaftsservice) ist gehalten die nicht für bestimmte Zwecke benötigten oder vorzuhaltenden Grundstücke wirtschaftlich zu verwerten.

Die unter 1-3 aufgeführten Flächen sind nicht sofort baulich nutzbar, sondern müssen entwickelt werden. Dazu können sie entweder an einen Erschließungsträger / Investor veräußert werden der die erforderlichen Maßnahmen übernimmt (Herstellung Baurecht, Erschließung) oder die Baulandentwicklung wird von der Landeshauptstadt Magdeburg selbst durchgeführt. Es wird anhand der bereits mit beiden Verfahren gesammelten Erfahrungen eingeschätzt, dass einer Eigenentwicklung der Vorzug gegeben werden sollte. Folgende Gründe sprechen dafür:

Durch den Fachbereich 23 müssen Ausschreibungen von Grundstücke wegen der wirtschaftlichen Lage und des am Markt vorhandenen Angebots an Immobilien oft wiederholt werden. Der durch Gutachter im Vorfeld ermittelte Verkehrswert ist meist nicht zu erzielen.

Bei einem Investor enthält die Kalkulation neben dem Kaufpreis, den Entwicklungs- und Erschließungskosten auch eine Gewinnspanne. Der Investor übernimmt die Planungskosten für den Bebauungsplan, die Erschließungsplanung und die Herstellung der Erschließungsanlagen. Der Verwaltungsaufwand der dabei notwendigerweise anfällt und der nicht unerheblich ist kann nicht in Rechnung gestellt werden. So kann zum Beispiel der Zeitaufwand für die Betreuung eines extern gefertigten Bebauungsplanes höher liegen als im Fall der Eigenbearbeitung eines solchen Planes.

Die Kosten die bei der Erschließung und Vermarktung von Baugebieten durch die Landeshauptstadt Magdeburg selbst entstehen werden durch die Einnahmen beim Verkauf der Baugrundstücke gedeckt. Die von den Mitarbeitern der Verwaltung erbrachten Leistungen sind entweder ohnehin nicht übertragbar (Verfahrensdurchführung Bebauungsplan) oder werden ohne personellen Mehraufwand durchgeführt. Dabei kommen der Verwaltung die Erfahrungen aus den bereits realisierten, erheblich größeren Vorhaben wie zum Beispiel dem Baugebiet "An den Röthen" zugute.

Nutznieser der Eigenentwicklung von Bauland ist letztendlich der Bürger. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat mit der Entwicklung der drei oben genannten Standorte die Möglichkeit ihrem Anspruch als Dienstleister für die Einwohner der Stadt gerecht zu werden und mittelfristig ein sich am Bedarf orientierendes Angebot an Baugrundstücken zu sichern. Die Bürger sollen damit auch weiterhin bei einem Grundstückserwerb auf die Gemeinde als verlässlichen Partner und Anbieter preisgünstiger Flächen zurückgreifen können.

Anlagen:

1. Statistische Übersicht
2. Kurzcharakteristik
3. Übersichtspläne

Anlage 1:**statistische Übersicht – Anzahl der erteilten Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser**

Jahr	Anzahl Baugenehmigungen	Jahr	Anzahl Baugenehmigungen
		2000	442
1991	27	2001	443
1992	166	2002	464
1993	260	2003	587
1994	321	2004	409
1995	266	2005	417
1996	516		
1997	495		
1998	622		
1999	588		

Anlage 2:

Kurzcharakteristik der Standorte

1. südlich Gersdorfer Weg

Der Standort befindet sich westlich der Straße Zum Lindenweiler, nördlich der Harsdorfer Worthen. Die als Grabeland genutzte, in den Randbereichen teilweise mit Garagen bebaute Fläche liegt inmitten einer zu DDR-Zeiten errichteten Einfamilienhaussiedlung. Sie ist im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellt. Zur Schaffung von Baurecht ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens notwendig. Es könnten ca. 12 Baugrundstücke entwickelt werden.

2. Herbert-Landwehr-Straße

Der Standort umfasst einen Grabelandstreifen östlich der Herbert-Landwehr-Straße sowie eine Kleingartenanlage. Die Fläche befindet sich innerhalb der bestehenden Wohnsiedlung zwischen der Bebauung an der Herbert-Landwehr-Straße und den Ein- und Zweifamilienhäusern auf der Westseite des Rabenweges. Für die Kleingärten ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es muss ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Auf dem Gelände wäre die Unterbringung von ca. 15 Bauparzellen möglich.

3. Harsdorfer Straße 67

Auf dem nördliche Teil des Grundstücks befinden sich zwei ältere Schulgebäude, eine Sporthalle und entsprechende Freianlagen. Zur Zeit wird der Schulstandort noch durch das "Otto-von-Guericke" Gymnasium genutzt. Gemäß dem mittelfristigen Schulentwicklungsplan bis 2008 / 2009 wird sich im Zielplanjahr das Gymnasium nicht mehr in der Harsdorfer Straße 67 befinden. Die Chancen für einen Verkauf der Fläche mit den für eine Nachnutzung nur bedingt geeigneten Gebäuden werden als sehr schlecht eingeschätzt. Der Abbruch der Substanz und die Entwicklung zum Einfamilienhausstandort erscheinen in diesem Zusammenhang aufgrund der bevorzugten Lage als eine auch wirtschaftlich vertretbare Alternative.

Der Flächennutzungsplan der Flächen für den Gemeinbedarf darstellt muss geändert und ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Es könnten ca. 30 Baugrundstücke entwickelt werden.

Anlagen: